

Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Kälkbacken 1

Ansvar för ordningen

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.

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.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare eller hyresrättsinnehavare. Även 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 ska få bo kvar.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana/varna den som bryter mot reglerna att följa dessa.

Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaning inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor

Har du frågor över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Information till den boende

Information från styrelsen förmedlas normalt i form av ett "föreningsmeddelande". Föreningsmeddelanden delas antingen ut till varje lägenhet eller anslås på porttavlan "Information från styrelsen". I förekommande fall även på själva porten.

Det är varje hyresrättsinnehavare och medlems ansvar/skyldighet att ta del av den information styrelsen förmedlar via dessa kanaler. Vid porttavlor finns också en allmän anslagstavla där man kan sätta upp meddelanden.

Meddelanden och övriga anslag – som ej kommer från styrelsen - får inte sättas upp på entréerna eller på andra ställen inom fastigheten.

2. Om allmän aktsamhet

a) Tänk på att vara rädd om och välvårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

b) Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med fastighetsskötarfirman eller någon i styrelsen enligt anslag i din port.

c) Om skada eller annat fel inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

3. 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 källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandvarnare bekostas av lägenhetsinnehavaren själv.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt packning på kran respektive toalett när vatten står och droppar eller rinner. Kostnader för vatten och gemensam el belastar din avgift till föreningen.

5. Balkonger

Balkonger får inte användas för att:

- permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- skaka mattor, sängkläder med mera
- grilla
- mata fåglar
- Skjuta/kasta raketer, smällare eller annat brandfarligt (allvarlig förseelse!)

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Det är tillåtet att sätta upp markis. Om du tänker sätta upp markis ska du dock först kontakta styrelsen.

Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök. Detta gäller särskilt sommartid då många har sina fönster öppna.

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

6. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns tills vidare piskställning på gården.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är endast tillåten i begränsad omfattning på gården. Det är inte tillåtet att mata fåglar från balkonger eller fönster.

8. Tvättstuga

Tvättid bokas med bokningscylinder på tavla utanför tvättstugan. Du nyttjar endast passets tid. Har du inte påbörjat ditt bokade tvättpass inom 15 minuter står det fritt för annan att ta tvättstugan i anspråk under den tid som kvarstår i tvättpasset. Eftersom att du vill att det är rent när du själv börjar tvätta är det viktigt att du gör rent efter dig när du har använt tvättstugan, töm alltid luddfilter och torka av använda ytor. Tvättstugan är låst mellan 23:15 och 05:45.

9. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställ på gården. Om du ställer cykeln i cykelrum måste du se till att den inte hindrar vid sophämtning och utrymning.

Barnvagnar ska förvaras i lägenheten eller på annan, av styrelsen, anvisad plats.

Rullatorer bör inte placeras i entrén. Om rullatorer placeras i entrén får de inte stå i vägen eller hindra vid utrymning.

Trapphus och andra gemensamma utrymmen ska i övrigt hållas fria från barnvagnar, rullatorer, cyklar, torkmattor, lekredskap, grovsopor med mera.

Rökning är inte tillåten i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

10. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Alla kan väl hjälpas åt att plocka upp skräp så vår gård ser trevlig ut

Parkering: Parkeringsförbud råder inom föreningens fastighet utom på anvisade platser. Föreningen innehar 7 parkeringsplatser – förhyrda platser - och har kösystem för dessa platser. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att få hyra en parkeringsplats.

11. Avfallshantering

- a) Hushållssopor och kompostavfall slängs i sopkärnen som finns tillgängliga utanför Störtloppsvägen 3, mellan Isgränd 7 och 11 samt utanför Isgränd 15. Det är viktigt att matavfallspåsarna inte innehåller något annat än matavfall och att de slängs i sopkärlet avsett för matavfall. Det är förbjudet att kasta skrymmande material eller material som ska till återvinningsstation. Genom att återvinna och sortera rätt bidrar du som boende till att hålla ned sopkostnaderna för föreningen.
- b) Metall läggs i återvinningskärl som finns på Västertorpsvägen
- c) Papper och wellpapp läggs i återvinningskärl som finns på Västertorpsvägen
- d) Glas läggs i återvinningskärl som finns på Västertorpsvägen
- e) Batterier läggs i återvinningsholk som finns på Västertorpsvägen
- f) Plast läggs i återvinningskärl som finns på Västertorpsvägen

Grovsopor får inte slängas med övrigt hushållsavfall eller ställas i källargångar och andra gemensamma utrymmen. Du ansvar själv för att grovsopor transporteras till en allmän återvinningscentral.

Till exempel Östberga återvinningscentral; Öppettider
Måndag-torsdag kl 10.00-20.00 Fredag-söndag kl 9.00-16.00

12. Källare

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats i källarna. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

13. Parabolantenn

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

14. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning. Hundar ska vara kopplade inom föreningens område.

15. 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 till exempel i trapphus, källarutrymmen och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen. Du bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner, spela hög musik eller annat ljud under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid – minst 1 dag - innan om du tror att du kommer att störa.

Det är ej heller tillåtet att ha dekaler, lappar och/eller föremål på ytterdörren som kan vara stötande, skrämmande eller på annat sätt skapa rädsla, obehag eller otrygghet. Information om postgång, reklam eller annan allmän information av harmlös karaktär är tillåten.

16. Andrahandsuthyrning

Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut för information om vilka regler och kostnader som gäller i föreningen. Ansökan om andrahandsuthyrning bör som regel lämnas till styrelsen minst 2 månader innan önskad start på uthyrningen.

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahands upplåtelser. Som skäl godtas t.ex arbete eller studier på annan ort mot uppvisande av arbets- resp studieintyg.

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand, måste du begära tillstånd av styrelsen. Av din ansökan skall framgå vilken lägenhet som avses, skälet till uthyrningen och hur länge den skall pågå. Ange namn, personnummer, telefonnummer till arbete både för dig som medlem och för andrahands hyresgästen. Blankett finns på föreningens hemsida.

Skälet till andrahandsupplåtelsen skall styrkas med intyg.

Ansökan om att få hyra ut lägenheten i andra hand skrivs på särskild blankett.

Viktigt! Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora nyttjanderätten till lägenheten.

17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare 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, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Hyresrättsinnehavare kontaktar fastighetsskötare ADB för frågor gällande lägenhetsunderhåll. Kontaktuppgifter finns i din port.

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.

Fläkt får inte kopplas till ventilationskanal eftersom fastigheten har självdragsventilation.

För god inomhusmiljö bör samtliga spaltventiler i fönstren och övriga ventiler vara öppna året om.

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 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. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar.

Arbeten bör i första hand utföras under dagtid. Följande tider gäller för renovering som kan störa:

Måndag-fredag 08:00-20:00 Lördag 10:00-20:00

Söndag 10:00-17:00

19. 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler och föreningens stadgar till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 15 januari 2020 och kommer att gälla från och med detta datum.