

ORDNINGSREGLER

Bostadsrättsföreningen Baldershage 30
Auravägen 13
182 60 Djursholm

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 bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för ev. andrahandshyresgäster.

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.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Ordningsreglerna är ett komplement, i syfte att stärka trivseln för såväl boende som gäster, till föreningens stadgar.

Reglerna kan, efter beslut av föreningens styrelse, ändras eller anpassas.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med de andra medlemmarna för ett snabbt beslut om lämpliga åtgärder. Om något måste införskaffas eller hjälp

anlitas akut har du själv rätt att göra detta – utan beslut i föreningens styrelse – upp till ett belopp av 1 000: - inkl. moms.

Säkerhet

Meddela grannar om Du är bortrest under en längre tid. Be någon att ta in din post. Var försiktig med eld.

Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

Ytterdörrar ska hållas låsta och fönster i gemensamma utrymmen ska vara stängda.

Vattnet till tvättmaskinerna ska vara avstängda när maskinerna inte används.

Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen.

Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Maskinerna i tvättstugan ska vara avstängda inkl. vattnet till tvättmaskinerna när de inte används. Fläkten i tvättstugan ska vara avstängd när tvätt inte hänger på tork.

Lamporna i källaren ska vara släckta när ingen vistas där. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

Ytterdörrar ska hållas låsta.

Balkonger, altaner, uteplatser

Balkonger, altaner och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av saker som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.

Lgh 1101 resp. 1102 ansvarar för att sina resp. balkonger hålls fria från snö. I annat fall kan snön orsaka fuktskador på underliggande innertak.

Balkong-/altandörr ska hållas ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong/altan/uteplats krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Matning av fåglar

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

Tvättstuga

Tiderna i föreningens tvättstuga är fördelade enl. följande:

Sön. – Mån.	1101
Tis.	Reservdag

Ons. – Tors. 1102
Fre. – Lör. 1001

Reservdagen kan inte bokas utan kan utnyttjas i mån av tillgång. Naturligtvis får den inte utnyttjas kontinuerligt av någon medlem.

Tvättstugan ska vara utrymd senast kl. 07:00 dag efter sista tvätt dag.

Tvättmaskinen på vänster sida i tvättstugan får användas som "akutmaskin". Det innebär att den maskinen kan användas när som helst utanför ordinarie tvättider enl. ovan. Dock får endast maskinen och inte tvättstugan i övrigt användas vid sådana tillfällen.

När tvättstugan lämnas ska:

- Maskinerna vara avstängda och avtorkade
- Fläkten vara avstängd
- Vattnet till tvättmaskinerna vara avstängt
- Maskinerna vara rengjorda
- Luddfiltren vara rensade
- Torktumlarens kondensbehållare vara tömd
- Tvättmedelskoppar samt dörrar till maskinerna stå öppna för luftning
- Vattenhon vara rengjord
- Mangelduken vara utdragen helt mot golvet, annars förstörs rullen och duken möglar
- Mangeln vara avtorkad
- Tvätten lyfts av försiktigt från linorna. Om man drar av tvätten så riskerar man att krokarna lossnar och dessa är mycket svåra att fästa
- Golvet vara sopat
- Om behov finns så ska papperskorgen vara tömd och ny påse vara isatt
- Golvet till torkskåpet vara avtorkat

Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

Cyklar, mopeder, barnvagnar, etc.

Cyklar och mopeder ska förvaras i det gemensamma cykelstället på husets framsida. Under vinterhalvåret får cyklar och mopeder förvaras i förrådet under trappan till Lgh 1001:s entré. Barnvagnar ska förvaras i förrådet under trappan eller i resp.källarförråd, ej i trappuppgången till lägenheterna 1101 och 1102.

Gård o trädgård

Varje Lgh har sin speciella uteplats. Lgh 1001 har husets bakre långsida, Lgh 1101 husets kortsida mot Auravägen 11 och Lgh 1102 husets kortsida mot Auravägen 15. Var och en ansvarar för ordningen på sin egen uteplats. I övrigt delas ansvaret mellan medlemmarna för att gård och trädgård sköts på ett ordentligt sätt.

Gemensam skötsel – Joursystem

För att på bästa och mest kostnadseffektiva sätt sköta fastighetens gemensamma underhåll och skötsel finns ett "joursystem" som baseras på att de tre lägenhetsinnehavarna delar på underhåll och skötsel i enlighet med nedanstående. Lgh 1101 ansvarar för gräsklippning och snöröjning. Lgh 1001 och 1102 delar på övrigt löpande underhåll – specificerat nedan – i tvåveckorsperioder under året. Lista över periodindelningen bifogas detta dokument. Jourperioden påbörjas/ avslutas kl. 07:00 på måndagsmorgonen. Notera att om man har påbörjat en kontakt med t.ex. en hantverkare under perioden är man också ansvarig för att det arbete som påbörjats också avslutas på ett korrekt sätt. Följande ansvar/sysslor omfattas av jourperioden:

- Städning av sidoentré inkl. trappa samt städning av källartrappa, tvättstuga och gång i källaren. Notera att var och en ansvarar för rengöring av tvättstugan enligt det som framgår under rubriken **Tvättstuga** i detta dokument.
- Flytta fram och återställ, kärlet för pappersåtervinning till gatan. Detta ska ske senast kvällen före hämtning. Listan över hämtningsdagarna finns anslagna i källaren.
- Övervaka värmepannan. En god vana för samtliga medlemmar är att, vid besök i källaren, titta till värmepannan för att kontrollera att ingen larmindikator lyser. På så sätt kan vi försäkra oss om att ett ev. stopp med värmeförluster som följd blir så kortvarigt som möjligt.
- Fyll på vatten, c. 1 hink, i golvbrunnen i källargången
- Byt trasiga glödlampor i föreningens gemensamma utrymmen.

Parkering

På gården finns fyra permanenta parkeringsplatser. De två närmast gatan tillhör Lgh 1001, nästa plats Lgh 1102 och platsen närmast huset tillhör Lgh 1101. Platsen bredvid sopptunnorna får endast tillfälligtvis användas som gästparkering, för t.ex. hantverkare och andra **kortvariga** besökare. I övrigt är parkering på gården inte tillåten.

Avfallshantering

Förutom soptunnorna har föreningen ett gemensamt kärl för pappersinsamling. Detta töms en gång per månad enligt en särskild lista som SITA distribuerar i början av varje år.

Gemensamma utrymmen

Vind

Tillträde till vinden kan endast beredas genom Lgh 1102. På vinden får inga personliga tillhörigheter förvaras.

Källare

I källaren får personliga tillhörigheter förvaras på följande platser:

- I det förråd och garderober som tillhör resp. Lgh
- På de hyllor som finns i gången mot källardörren
- På de hyllor som finns i "hobbyrummet" Varje Lgh har tillgång till två hyllplan. Övriga hyllplan är avsedda för föreningens gemensamma förvaring.

I hobbyrummet får dessutom varje Lgh förvara en uppsättning bilhjul. Under vinterhalvåret äger medlemmarna rätt att förvara trädgårdsmöbler i källarens gemensamma utrymmen. Dessa ska dock uppställas på ett snyggt sätt så att de inte hindrar framkomligheten i källaren. Allt som ställs in i källaren för förvaring ska vara noga rengjort.

Bastu o poolrum

Medlemmarna och deras gäster har tillgång till föreningens bastu och poolanläggning. Bastun behöver inte bokas utan lampan ovanför strömbrytaren lyser rött och indikerar på så sätt att poolen är upptagen. Om man önskar boka bastu och pool av någon speciell anledning går det att göra så genom att sätta en lapp på dörren.

Av säkerhetsskäl är dörrarna till poolrummet låsta. Den ena dörren genom en hake på insidan den andra dörren med en nyckel som ligger ovanpå garderoben t.v. om dörren. Om nyckeln sitter i dörren indikerar det att duschen är upptagen.

Det finns ingen brunn i poolrummet. Det är därför viktigt att vatten som kommer ut på golvet torkas upp.

Var och en ansvarar för att bastu, dusch och poolrum städas efter användning.

I övrigt ansvarar Lgh 1102 för klorering, kontroll av Ph-värde, påfyllning av vatten etc. Poolrummet kan användas som gästrum. Bokning av poolrummet som gästrum måste godkännas av övriga medlemmarna i förväg.

Förråd under trappan till Lgh 1001:s entré

Detta förråd är avsett för föreningens gemensamma trädgårdsredskap. Förrådet får inte användas för personlig förvaring med undantag av cyklar, mopeder, barnvagnar etc. som får förvaras här under vinterhalvåret.

Två gånger per år – vår och höst – skall källaren och förrådet städas av medlemmarna gemensamt.

Gemensam entré på husets kortsida samt trappa till övervåningen

För att hålla god ordning och undvika onödig förslitning ska:

- Kläder och skor inte förvaras ovanpå elementen
- Kläder och skor hängas in i resp. garderob. Klädhängaren och skohyllan i entrén är avsedd för gäster inte medlemmar.
- Det lilla förrådet under trappan är inte personligt utan avsett för föreningens gemensamma förvaring

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

Två gånger per år – vår och höst – skall gård och trädgård städas av medlemmarna gemensamt. Under höststäddagen bestämmer medlemmarna tillsammans var utemöblerna skall förvaras i källaren.

I övrigt gäller att alla förändringar som ska göras i gemensamma utrymmen ska göras efter beslut i styrelsen eller genom annan överenskommelse mellan samtliga medlemmar.

Medlem ska ersätta materiella skador som orsakats på föreningens egendom.

Parabolantenn o övrig utrustning

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

Husdjur

Innehavare av husdjur, eller värd för gästande husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården eller i trädgården. Plocka upp djurets spillning.

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 av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Påpekas bör att fastigheten är mycket lyhörd.

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 skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Lägenhetsunderhåll, uteplats m. m

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

Du ansvarar för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. 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.

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.

Du svarar även för att trädgården runt huset och att din uteplats hålls i god ordning.

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 byggnämnan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

Du har inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att, på egen bekostnad, ta bort det Du har byggt.

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 föreningens stadgar och dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Dessa ordningsregler, som beslutats av föreningens styrelse, baseras på § 14 i föreningens stadgar. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.