

Brf Enebackens

ORDNINGSREGLER

Som grundats på SBCs Basordningsregler

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/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

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. 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.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen 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 akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a). Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. En brandvarnare delades ut till varje lägenhet år 2007.
- b) En jordfelsbrytare installerades i varje lägenhet år 2010. Precis som brandvarnaren är den föreningens egendom och stannar kvar när du flyttar.
- c) Lämna inte tvättstuga, förråd eller garage olåsta.
- d) Rengör köksfläkt minst en gång/år för att undvika brandrisk och skador på motorn.
- e) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, utom med elgrill.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården.

6. Tvättstuga

Bokningstavla och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Följande regler gäller **EFTER** tvätten:

- Rengör facken i båda tvättmaskinerna, ta ut eventuellt överskott av tvättpulver
- Rengör bänken, överst på torktummlaren och tvättmaskinerna, insidan och utsidan av tvättmaskins dörr
- Ta bort damm från torktummlarens dörr (insidan)
- Ta bort damm från filtret i torktummlaren
- Ta bort damm i torkskåpet
- Dammsug och eventuellt moppa golvet
- Har du pälsdjur, så sätt gärna tvättmaskinerna på sköljning eller handtvätt efter tvättning om tid finns

Om en förbokad tid inte används inom en timme har andra medlemmar rätt att utnyttja den resterande tiden.

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

7. Garage

Regler för användning av garage finns på kontraktet som varje garage innehavare skriver under.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställen eller i cykelförrådet. Cyklar och dylikt får inte stå i vägen vid en eventuell utrymning.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av Hobbyrummet sker på almanackan som finns i tvättstugan.
Informera gärna grannarna innan.
- c) 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.
- d) Trafik på området sker endast i krypfart.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Förslut allt avfall ordentligt. I synnerhet under sommarmånaderna.
- b) Fyll aldrig soptunnorna mer än att man kan stänga locket
- c) Källsortera själv så mycket som möjligt.
- d) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- e) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- f) Soptunnorna behöver rengöras under sommarmånaderna. Det tas varannan vecka efter soptömningen. Listan där ni kan skriva era namn kommer att finnas i tvättstugan.

11. Vind

- a) Om något förvaras på vindarna, så får det inte ligga direkt på isoleringen. Tänk på att hemförsäkringen kanske inte täcker egendom som förstörs på vinden.
- b) Askarna med råttgift som ska finnas på vinden ska fyllas på inför hösten. Råttgift införskaffas av styrelsen.

12. Parabolantenn

Paraboler och antenner måste monteras av professionella montörer. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för underhållet och de eventuella skador som kan uppstå.

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.

Vad det gäller katter så anser Mörbylånga kommun, enligt Östra Småland 20080729, att *"det i lagen står att man ska hålla god koll på sin katt, men kattens natur ska följas. Enligt ett flertal domar har det slagits fast att kattens natur är att ströva fritt."*

Därför rättar vi oss efter detta.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som frekvent stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i Hobbyrummet 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. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

15. 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.

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, 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.

En bostadsrättsförsäkring måste även tecknas.

Det är i första hand lägenhetsinnehavarens försäkring som ska täcka de eventuella skador som uppstått vid en vatten- eller brandskada.

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. 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. Styrelsen besiktar lägenheten vid varje ägarbyte tillsammans med köparen och säljaren.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 8/2 2010 att gälla fr o m den 1/3 2010