

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Lissabon 4

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 bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och för föreningens egna hyresgäster.

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 eller Jourmontör enligt anslag i porten.

För övriga ärenden har föreningen en brevlåda i anslutning till föreningslokalen i

souterrängvåningen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Detta gäller även dörrarna till cykelrummet samt ytterdörren på husets baksida.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen. Lämna inte ut portkoden till obehöriga personer.
- c) Lämna inte förråds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Släng inte fimpar vare sig utanför entrén eller andra ytterdörrar eller genom fönstren!
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Föreningen har installerat sådana i alla lägenheter.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam 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 i allmänna utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
 - b) skakning av mattor, sängkläder mm.
 - c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning i piskrummet på plan 8.

6. Matning av fåglar

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

7. Tvättstuga

Föreningens tvättstuga är belägen i källarvåningen. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna! Var rädd om din bokningscylinder. Du debiteras 500 kronor om Du slarvar bort den. Bokningscylindern nedtages efter utförd tvättning.

OBS!

Det är inte tillåtet att tvätta på andra tider än de som anges på bokningsschemat. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar, d v s ej bensindrivna fordon, skall förvaras i cykelrummet eller på gården i cykelstället och får inte ställas i trapphuset eller utanför porten. Mopeder får ställas i cykelstället på gården. Barnvagnar och rullatorer placeras efter anvisning från styrelsen.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.
- b) Om marschaller används skall de placeras så, att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i grovsoprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn - brännbart respektive ej brännbart avfall (se mer nedan).
- b) *Sopnedkastet* får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
Det är absolut förbjudet att lägga glas i sopnedkastet.
- c) *Grovsoprummet* används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage

ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.

Du ansvarar själv för bortforsling av möbler och vitvaror samt byggavfall vid reparationer.

d) Enligt lag ska *el- och elektronikavfall* samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

Lysrör får dock lämnas i särskild behållare placerad i grovsoprummet.

Hushållsbatterier läggs i därför avsett väggfast kärl i grovsoprummet.

e) *Tidningar* läggs i uppsamlingskärlen på gården.

f) *Glas*, ofärgat respektive färgat, läggs i särskilda kärl på gården.

11. Förråd i källare

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

12. Parabolantenn

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

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.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lägen 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 t ex i trapphus, hiss och tvättstuga samt föreningslokal.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar 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. Styrelsen beviljar som regel inte uthyrning i andrahand för längre period än ett år i taget. 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 särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

17. Förändringar i lägenheten OBS! Se även **bilaga om renovering** och tider samt däri intagen § 12 från stadgarna!

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. **En begäran hos styrelsen om sådana åtgärder skall alltid ske skriftligen vartill också skall fogas ritningar.** Ibland kan det också behövas byggnämndens tillstånd 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.

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. 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. Glöm inte att lämna över dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

19. Allmänt

För allas trevnad är det viktigt att vi alla hjälps åt att hålla snyggt i och runt huset. Tomten omfattar 1 525 kvadratmeter och det åligger föreningen och dess medlemmar att se till att ytan runt huset ser städad och prydlig ut. Skräpa inte ner genom att kasta

papper, pinnar, cigarettfimpar m m. Hjälp till att plocka upp skräp - även om någon annan skulle ha råkat kasta det! Cigarettfimpar och tändstickor får absolut inte kastas ut från fönster eller balkonger. Brandfara!

Visserligen har vi anlitat personal som städar farstuplanen en gång i veckan, men det tillhör allmän hyfs att inte skräpa ner inomhus. Om vi måste anlita extra städpersonal belastar det föreningen med onödigt höga kostnader.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa kompletterade ordningsregler har beslutats av styrelsen den 25 november 2004 att gälla fr o m den 1 december 2004.

()

()

()

()

Information till medlemmar som skall renovera sin lägenhet

Av föreningens stadgar, 12 §, framgår att **inga väsentliga förändringar i lägenheten får göras utan styrelsens tillstånd**. Paragrafen återges här i sin helhet:

"12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls."

Ur meddelande den 1 februari 2003 citeras här vad som gäller beträffande tider då störande byggarbeten får utföras:

Tillägg till gällande ordningsregler

Ordningsregler för reparationsarbeten - Tider

Reparations- och renoveringsarbeten, vilka kan upplevas som störande av övriga boende i fastigheten, får utföras under följande tider:

Vardagar Kl. 08.00 - 18.00

Lördagar Kl. 10.00 - 15.00 efter gjord avisering på anslagstavlan med angivande av lägenhetsinnehavarens namn och telefonnummer

Störande arbeten får **inte** utföras på övriga tider, helgdagar eller helgdagsaftnar.

Avsteg från dessa bestämmelser måste godkännas av styrelsen.

Härutöver skall för allas trevnad följande beaktas (se även föreningens Ordningsregler pkt 17)

- **Byggmaterial** får ej förvaras i trapphuset under byggtiden. Ej tillåtet enligt brandmyndigheten.
- **Trapphuset** får inte utnyttjas som arbetsplats.
- För **rörmokeriarbeten** ser föreningen helst att lägenhetsinnehavarna anlitar samma rörmokare som föreningen, då denne känner till befintligt system i fastigheten. Därigenom kan onödiga komplikationer undvikas.
Namnuppgift etc finns på anslagstavla i entrén.

- **Vattenavstängning** får begäras endast en gång under reparationen, nämligen för att sätta in stoppkranar i aktuell lägenhet.
Vattenavstängning förorsakar alltid stora olägenheter för de boende i fastigheten och merkostnader för föreningen genom de extra arbetsuppgifter som då uppkommer.
Information om vattenavstängning måste ges till de boende senast **två** dagar i förväg.
- Lägenhetsinnehavarna ansvarar själva för **bortforsling till miljö-/återvinningsstation** av färgburkar och andra kemiska produkter samt allt byggavfall vid reparationer.
Elektriska apparater måste också bortforslas av lägenhetsinnehavaren själv och får inte ställas i grovsoprummet.
- Efter materialleveranser och rivningsarbeten skall golv i **trapphus och hissar rengöras**. Även **entrépartier** skall hållas rena från färg och dylikt.
- Vid leveranser och bortforsling skall **rengöring ske även utanför huset**, så att spikar och vassa föremål inte skadar människor och djur samt för att förhindra punkteringar på bilar, cyklar m m.
- För **skadegörelse** i allmänna utrymmen p g a lägenhetsreparationer ansvarar lägenhetsinnehavarna, t ex krossade entréportglas.
Entrédörrarna skall ställas upp med en dörrkil och ej med den befintliga avskrapningsmattan.
Mattan skadas och blir därför ett hinder för dörren att stängas på rätt sätt efter uppställningen.
- **Observera att det är beställarna/lägenhetsinnehavarna som har ansvar för att allt sköts enligt ovan. Om detta inte efterlevs kommer dessa att debiteras för de kostnader som extra städning eller extra arbete medför för föreningen.**

27/10 2005

* * * * *