

ORDNINGSREGLER

för Brf Nybodahöjden 1

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen 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 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 föreningen, utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Dessa framgår av föreningens stadgar samt i nedanstående ordningsregler.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga 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 reglerna 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först uppmana medlemmen att följa dessa. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Om du har frågor

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

1. Aktsamhet och underhåll

- Tänk på att vara aktsam samt vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll samt reparationer betalas av alla gemensamt. Om *akut skada* inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller teknikansvarig. Först därefter kan fastighetsskötarfirman, SLB fastighetservice, kontaktas – se Bopärmen. Utryckning som av styrelsen inte bedöms som akut eller som rör material som ingår i medlemmens ansvar betalas av medlemmen.
- Golven innehåller vattenfyllda värmeslingor. Du får därför inte spika eller skruva i golvet. Om sådant behov ändå uppstår, rådfråga styrelsen först.
- Filter i ventilationsanläggningen ska bytas minst 2 gånger per år. Dessa delas ut av styrelsen vår och höst. Se instruktion i Bopärmen.
- Dörrlås, gångjärn och fönsterlås ska smörjas minst 2 gånger per år.
- Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Styrelsen har vid behov rätt att besiktiga lägenheten.

2. Säkerhet

- Kontrollera att dörrarna till soputrymmet och källare går i lås efter in- och utpassering. Säg till styrelsen om de krånglar.
- Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är borta under en längre tid från din lägenhet. Tänk på att det är för din egen trygghet ifall något skulle inträffa i din lägenhet såsom inbrott, översvämning etc.
- För att minska risken för inbrott skall ytterbelysningen vara tänd efter mörkrets inbrott. Den styrs av strömbrytaren innanför dörren samt av den ljussensor som sitter i varje lampa. Strömbrytaren kan alltså vara påslagen dygnet runt. Styrelsen tillhandahåller lampor när de går sönder. Om du själv väljer att byta lampa, ersätt med liknande modell med ljussensor.

3. Gemensamma kostnader

- Iaktta sparsamhet med värme- och vattenförbrukning. Byt kranpackning när vatten står och droppar. När det gäller hushållsel avläses förbrukningen i respektive lägenhet en gång per år.

4. Balkonger, altaner och skötselområden

- Altaner som inte förberetts under byggnationen av husen, samt utbyggnad eller ombyggnad av befintliga altaner kräver tillstånd av styrelsen. Kontrollera först med dina grannar om de tycker att dina planer är ok och lämna därefter in en skriftlig ansökan till styrelsen. I vissa fall krävs även tillstånd kommunen.
- Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal utomhusmöblering.
- Uppsättning av vind- och insynsskydd utöver befintliga vid uteplats eller balkong kräver styrelsens godkännande.
- Uppsättning av skyltar eller dylikt på husfasad kräver styrelsens godkännande samt i vissa fall bygglov.
- Ansvar för skötselområde innebär att vintertid hålla snö och is borta, klippa gräset under sommartid samt att i övrigt hålla rent och snyggt.

5. Cyklar, mc, mopeder och bilar

- För cyklar finns det mindre cykelrum i hus 2 som i första hand får användas av medlem som bor på nedre våningen. Kontakta styrelsen om plats önskas.
- För mopeder finns ingen särskild plats. Dessa hänvisas till de ordinarie parkeringsplatserna.
- De platser som inte är p-platser ska inte utnyttjas till parkering. Om t.ex. infarten till soputrymmena blockeras töms inte soporna. Tänk på att informera dina besökare om detta.
- Föreningen förfogar över ett gemensamt garage med 10 bilplatser samt 2 mc-platser som hyrs ut i turordning.

6. Avfallshantering, elavfall och kemiska produkter

- Föreningen *källsorterar* sopor och avfall. Markerade kärl för olika avfall finns placerade i soputrymmet. Vid frågor kontakta styrelsen eller tala med en granne.
- Föreningen har inget grovsoprum. Större kartonger, övrigt emballage och skrymmande sopor måste därför lämnas till en återvinningscentral. Detsamma gäller för färgburkar och andra kemiska produkter. Den närmaste återvinnings-/miljöstationen finns i Östberga. Även bensinstationer tar ofta emot miljöfarligt avfall.
- Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i hushållssoporna. I soprummen finns möjlighet att lämna mindre el-avfall. Större apparater m.m. som inte ryms i de lådor som finns uppställda i soprummen ansvarar du själv för att transportera till närmaste miljöstation.
- Mindre behållare finns för batterier och lampor.
- De containrar som tas hem i samband med städdagar är endast till för trädgårdsavfall. Felaktigt avfall i containern ger merkostnad för föreningen.
- Sophämtarna tar inte med avfall, t.ex. grovsopor som felaktigt placerats i soprummen.

7. Källare

- I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna skall hållas helt fria.

8. Husdjur

- Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller i området. Rastning av husdjuren får inte ske i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp efter ditt husdjur.

9. Störningar

- För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av de boende runtomkring. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från sin lägenhet. Skyldigheten gäller i lägenheten, men även i gemensamma utrymmen. Tänk också på att grannarna kan störas av ljud från balkonger och altaner.

10. Andrahandsuthyrning

- Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod samt information om vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrning skall pågå mer än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

11. Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenhet räknas lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att 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.

12. Förändringar i lägenheten

- Mindre förändringar i lägenheten får göras. Du får t ex sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner eller sätta upp en vägg, lägga nya golv, dra nya rör i kök eller badrum. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Tänk även på att ta hänsyn till dina grannar när du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

13. Om du tänker flytta

- Vid överlåtelse måste den som tar över din lägenhet godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. För att få medlemskap krävs styrelsens godkännande. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. *Elmätaren i din lägenhet skall läsas av på avflyttningsdagen av en styrelsemedlem.* Glöm inte att lämna kvar din sorterade Bopärm samt dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2005-11-22 och gäller tillsvidare.