



ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

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 husen. 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 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 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. Extrakostnader som föreningen förorsakas genom att bryta mot ordningsreglerna får den som bryter mot reglerna få stå för.

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 fastighetsskötaren eller någon i styrelsen. Jourhjälp tillkallas i nödläge.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går igen/stängs efter in- och utpassering och går i lås efter in- och utpassering efter klockan 21.00.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten efter klockan 21.
- c) Lämna inte källardörrar öppna eller olåsta.
- d) Lämna inte tvättstugorna med öppna fönster eller dörrar öppna eller olåsta.
- e) Trapphus, entréer och källargångar är klassade som utrymningsväg för brand och får inte blockeras.
- f) Var försiktig med eld.
- g) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- h) Meddela grannar eller fastighetsförvaltaren om Du är bortrest under en längre tid.
- i) Rök inte i allmänna utrymmen som exempelvis föreningslokalen, trapphus, tvättstugor eller källare.
- j) Följ gällande trafikregler såsom hastighetsbegränsningen, enkelriktningen för din och andras säkerhet.

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 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 med kol eller gasol.
- d) Placera blomlådor innanför balkongräcket.

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

Markis får sättas upp men inte angöras i fasaden eller i fönster. Anmäl till fastighetsförvaltaren om du avser att sätta upp markis. Fastighetsförvaltaren lämnar ytterligare information om hur markis får sättas upp.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov, dock gäller särskild reglering för inglasningens utseende.

5. Mattpiskning

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

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten (dvs på gården, altanen eller balkongen) på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Grillning

Grillning med gasol eller kol får ske på grillberget och två av uteplatserna; vid KR 43 och vid stora tvättstugan KR 79. Hänsyn skall tas till grannar i möjligaste mån.

8. Tvättstugorna

Föreningen har två tvättstugor, belägna vid KR 79 och KR 22. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Det finns en tvättmaskin för mattor i stora tvättstugan vid KR 79.

9. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummet i källaren eller i cykelstället och inte ställas utanför porten eller mot husfasad.

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén då entrén är klassad som utrymningsväg vid brand. Särskilda "barnvagnsrum" kan nyttjas för barnvagnar och rullatorer, nyckel fås av fastighetsförvaltaren.

10. Mopeder, Motorcyklar och Bilar

Mopeder ska förvaras i garage eller i cykelstället och inte ställas utanför porten eller mot husfasad.

Motorcyklar och bilar får inte parkeras på föreningens mark, såsom gångstigar, gårdspassage, brandväg annat än på markerade parkeringsplatser. Parkering utanför eget garage får ske med p-skiva i högst 3 timmar. Dock är det endast tillåtet att parkera på detta vis där föreningen äger marken och där du inte står i vägen för förbipasserande. Mopeder och motorcyklar får inte ställas i cykelrum i källaren. I garage får endast mindre arbeten utföras som till exempel byte av däck. Det är inte tillåtet att tvätta bilen i garaget.

11. Gårdarna

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gårdarna får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna om ni blir ett större sällskap.
- 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) Bilar får inte köras på gårdarna eller i gårdspassager utom för tillfällig i- eller urlastning.

12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Sopkärl och soprum får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärl och i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i återvinningsrummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- c) Återvinningsrummet används för återvinning. Kartonger ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i återvinningsrummet utan ska lämnas på närmaste kommunala återvinningscentral.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför endast lämnas i särskilt kärl i återvinningsrummet.
- e) Tidningar lämnas till insamling i särskilda kärl utplacerade i området.
- f) Byggsopor och annat skrymmande sopavfall får inte lämnas i återvinningsrummet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste kommunal återvinningscentral. Ingenting får lämnas i återvinningsrummet som det inte finns avsedda kärl för. Missbruk av detta leder till extra arbete för fastighetsskötare samt merkostnader i form av extrahämtning eller sanering.
- g) När ett kärl är fullt är det inte OK att bygga berg ovanpå kärlet. Kommunens entreprenör kan vägra att tömma dessa kärl vilket att återvinningen inte fungerar för andra medlemmar som vill lämna kartong, plast etc.
- h) Egen container, "big bag" eller annan sådan utrustning på föreningens område får endast ställas upp efter medgivande från fastighetsförvaltaren, och skall alltid tas bort inför helger.

13. Källare

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

14. Parabolantenn

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

15. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lek ytor. Plocka upp djurets spillning.

16. Anslag eller meddelanden

Anslag om renovering eller fester får sättas upp i trapphus och entréer utan fastighetsförvaltarens medgivande, i övrigt krävs fastighetsförvaltarens särskilda medgivande.

Det är tillåtet att sätta upp anslag och meddelanden i tvättstugorna utan fastighetsförvaltarens medgivande.

17. 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 t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 23 på kvällen till klockan 6 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.

Vid störande arbete i lägenhet, t ex vid renovering gäller att bilning, borrar och spikning endast får utföras vardagar mellan klockan 08.00 och 19.00. Helger/röda dagar bör störande arbete undvikas men mellan klockan 10.00 och 16.00 kan mindre störande arbete utföras.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke görs genom att fylla skriva ett hyresavtal för andrahandsuthyrning det ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Hyresavtalet lämnas sedan till fastighetsförvaltaren för styrelsens samtycke. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtals bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och föreningens informationsblad "Vem har vilket ansvar i Brf Vändkretsen?". 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. Bostadsrättsförsäkring/tillägg och ingår i avgiften.

20. 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 fastighetsförvaltaren eller styrelsen innan Du sätter igång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa skall utföras under dagtid.

21. Om Du tänker flytta

Fråga fastighetsförvaltaren 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 fastighetsförvaltaren. Godkännande av medlem görs av styrelse.

Av fastighetsförvaltaren får du en särskild handling där det står vad du i övrigt bör tänka på vid in och utflyttning.

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

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 19 oktober 2010 att gälla fr.o.m. den 1 december 2010 med beslutade ändringar:

4 juni 2012

24 april 2013

13 mars 2018

9 maj 2019

Ordningsreglerna skall ses som ett komplement till kommunens Miljö- och hälsoskyddsföreskrifter och lokala ordningsstadgan, särskilt rörande sophantering, innehav av husdjur, uppställning av fordon, tomgångskörning av motorer.