

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2, Kvarnsjön, Uttran. org.nr 769629–3096

Med stöd av Bostadsrättslagen (1991:614) och föreningens stadgar har styrelsen beslutat om följande ordningsregler. Ordningsreglerna beslutades år 2020.

Ansvar för ordningen

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen samt verkställande av 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 såväl Dig som bostadsrättshavare som familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Ordningsreglerna gäller också för Dig som hyr i andra hand. 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.

För allvarigare eller upprepade förseelser måste styrelsen först 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.

1. Bostadsområdet

Ett välskött bostadsområde betyder mycket för trivseln. Det är viktigt att alla hjälps åt att hålla rent genom att lägga papper och annat skräp i återvinningskärlen. Fimpar ska inte förekomma på marken i bostadsområdet.

2. Entré och trapphus

Entré och trapphus ska kännas välkomnande. All nedskräpning är förbjuden. Soppåsar får inte ens tillfälligt ställas utanför dörren, utan de ska lämnas på anvisad plats. Trapphuset ska vara helt fritt från skrymmande föremål såsom cykel, barnvagn, krukväxt, rullator, pulka och andra leksaker. Det ska vara lätt att ta sig fram för alla och speciellt viktigt av säkerhetsskäl som t.ex.

när personal från räddningstjänsten behöver komma fram. Samma regler gäller för att underlätta trappstädningen.

Med hänsyn till dina grannar och av brandsäkerhetsskäl, är rökning inte tillåten i entréer och trapphus och inte heller i övriga gemensamma utrymmen. Rökning är heller inte tillåten inom 10 meter från entrén till husen och garagen.

För allas trivsel, hjälp till att hålla ordning i entrén och trapphuset!

3. Om allmän aktsamhet

- a) Var rädd om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer av föreningens allmänna utrymmen betalas av alla medlemmar gemensamt via månadsavgiften.
- b) Skydda hissens såväl golv som väggar om du ska transportera något i hissen som kan repa golv/ väggar. Undvik att släpa föremål i hissen och utanför.
- c) Var rädd om golvet i föreningens fastigheter, torka upp spill som kan orsaka fläckar och undvik att släpa/ dra saker som kan repa golvet.
- d) Anmälan av fel i Din lägenhet görs till föreningens förvaltare, se föreningens hemsida och infotavla för kontaktuppgifter. Vid allvarliga och akuta fel som gäller t.ex. el och VVS ska DU ringa det journummer som anges på föreningens hemsida och jourtavlan i entrén. Görs anmälan för fel som ej är akuta och som borde ha åtgärdats via felanmälan debiteras den boende för kostnaden för jourutrykning.
- e) Tung trafik med fordon som väger över 3,5 ton är förbjuden i uppfarten till föreningens fastigheter.
- f) Motorfordon får ej parkeras längst trottoarkanten.
- g) Tomgångskörning utanför entré är otillåten.

4. Om säkerhet

- a) Släpp inte in någon okänd person in i entrén eller i lägenheten.
- b) Lämna aldrig entrédörrarna öppna till fastigheten.
- c) Lämna inte lägenhetsdörrar olåsta. Alla förrådsdörrar ska vara försedda med lås.
- d) Var försiktig med eld och brandfarliga ämnen. För mer information se sprängämnesinspektionens anvisningar " Brandfarliga varor i hemmen".
- e) Din lägenhet är och ska alltid vara utrustad med brandvarnare. Kontrollera att batteriet till brandvarnaren fungerar!
- f) För Din och medlemmarnas säkerhet, meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

5. Om Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varm- o kallvattenförbrukning 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 bl.a. värme, vatten och fastighetsel, fastighetsunderhåll, städning i entréer och trapphus, sophämtning och reparation av hiss betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

6. Uteplatser/ balkonger

Uteplatser och balkonger får inte användas för permanent förvaring av skrymmande föremål som inte hör till normal möblering.

- a) Grillning bör ske med försiktighet och med minsta möjliga olägenhet för grannar. Enbart gasol och el-grill är tillåten. Kolgrill är inte tillåtet.
- b) Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- c) Skulle det förekomma snö på balkongen får den tas bort men se till att det inte faller ner på balkongen under och meddela dina grannar under om du ska göra detta.
- d) Saltning på balkong/uteplats är inte tillåten.
- e) Rökning på balkong och uteplats ska ske med hänsyn till grannar. Ska rökning ske på balkong/uteplats krävs ordentlig fimpnanordning att förvara fimparna i som inte kan välta så att fimparna ramlar ut eller blåser iväg.
- f) Det är förbjudet att kasta fimpar och snus från balkongen.
- g) Blommor och dylikt får enbart hängas innanför balkongen.
- h) Det är inte tillåtet att skaka mattor/ filter eller liknande från balkongen.
- i) För Ny- och tillbyggnader av altaner, plank och staket samt övriga anordningar krävs särskilt tillstånd av styrelsen. Särskild blankett finns för detta.
- j) Borring i fasaden är inte tillåten.
- k) Installation av vindsydd är inte tillåtet.
- l) För inglasning av balkonger finns särskild instruktion från styrelsen som måste följas.

7. Gemensamma grönytor

Gemensamma grönytor är till för allas trevnad. Planteringar etc. sköts av det företag föreningen anlitat.

- a) Det är inte tillåtet att anlägga rabatter på de gemensamma ytorna.
- b) Det är inte tillåtet att plantera växter på de gemensamma ytorna.
- c) Det är inte tillåtet att använda ytan närmast uteplatsen för eget bruk/ hägna in för hundrastning m.m.

8. Parkering/ Garage

Garageplats hyrs av Uttrans Förvaltning AB. Alla som hyr i garaget är ansvariga för att där hålls en god ordning.

- a) Det är inte tillåtet att utföra oljebyten eller större reparationer i garaget.
- b) På anvisad parkeringsplats får enbart 1 motorfordon parkeras.
- c) Däck och andra föremål får inte förvaras på parkeringsplats i garage eller utomhus.
- d) Parkering sker enbart i p-ruta.

9. Matning av fåglar- utfordring för djur

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

10. Sophantering m.m.

Föreningen har endast kärl för hushållssopor och icke brännbart avfall. Allt annat avfall så som tidningar, elektronik, metaller, glasflaskor och andra grovsopor får boende själva ta hand om på lämpligt sätt. Se SRV:s hemsida för återvinningsstationer i området. Tänk på att extra sortering av återvinningskärlen av SRV blir en extra kostnad för föreningen och därmed Dig som boende.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar, gräsytor, parkeringsytor, mm. Plocka upp djurets spillning. Glöm ej bort att det är koppeltvång i tätbebyggt område.

13. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen 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.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 07 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner eller annan bullrande utrustning under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör. Det är **alltid** du som lägenhetsinnehavare, som har ansvaret, även om det är dina gäster som stör. Detta gäller både i lägenheten, trapphuset och på föreningens utomhusytor.

Om du upplever att dina grannar stör, tag i första hand kontakt med den eller de som stör och tala om på ett lugnt och vänligt sätt att du blir störd. Ofta är den som orsakar en störning inte medveten om att andra blir störda. Om orsaken till störningen är av allvarigare karaktär, kontakta då polisen. I efterhand får du också göra en anmälan till styrelsen, så att lämpliga åtgärder kan vidtas. Givetvis kan du vara anonym mot den som stör.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Särskild blankett finns för detta. 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.

Korttidsuthyrning under kortare tid än 6 månader är inte tillåten.

Observera att uthyrning utan styrelsens samtycke är en förverkandegrund av lägenheten!

15. Lägenhetens underhåll

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.

Du är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

16. 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. Tänk även på att skydda föreningens ytor som kan ta skada så som hiss, golv m.m. Du är ansvarig för dina hantverkares handlande.

17. 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 kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 16 mars 2020 att gälla fr o m den 30 mars 2020.

Caroline Tillander

Madeleine Ring

Linnea Johansson

Kiki Eriksson