



ORDNINGSREGLER

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4



DEN 8 NOVEMBER 2016

BRF SPARBOKEN 4

Hägersten

ORDNINGSGREGLER 2016-11-01

Ansvar för trivseln och 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 trivsel- och ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter reglerna. 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?

Trivselreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Trivselreglerna gäller också för andrahandshyresgäster, liksom för föreningens lokalhyresgäster.

Varför ordningsregler?

Att ha ordningsregler nedskrivna och beslutade av stämman gör att det bli enklare för alla. Det är tydligt vad som gäller och det gör att oenighet i olika frågor slipper uppstå.

Vad händer om reglerna inte följs?

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar/fortsätta hyra. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna, att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen 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. Vilka som sitter i styrelsen hittar du Medlemsinfo eller på hemsidan: <http://sparboken4.bostadsratterna.se/>

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om, och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset som berör vatten, avlopp eller el, kontakta då jourtjänsten enligt anslag som finns i varje port. Se även hemsida och medlemsinfo. Kontakta även någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterportarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Kontrollera att källardörrar går i lås efter in- och utpassering.
- Var försiktig med eld och gas.
- Din lägenhet/lokal ska vara utrustad med brandvarnare. Vid frågor om brandsäkerheten vänder du dig till styrelsen.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

- Var sparsam med varmvattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Byt kranpackning när vatten står och droppar i din bostad.
- Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och fastighetsel betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Balkongerna

- Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna. (Om grillning, se vidare punkt 8. Gården)
- Blomlådor får placeras som man själv vill så länge det inte ger upphov till olägenhet för närboende – t ex att inte vatten rinner ner till grannen under.
- Se till att inte något från din balkong kan falla/blåsa ner till balkongen under, eller till marken. Kasta heller inte ner skräp eller cigarettfimpar.
- För inglasning av balkong krävs styrelsens tillstånd samt bygglov.
- För uppsättande av markis krävs styrelsens tillstånd.

5. Matning av fåglar

- Matning av fåglar får endast ske mot gården och så att inte fågelmaten i onödan riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

- Föreningen har en tvättstuga, belägen i 79an. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

7. Cyklar och barnvagnar

- Cyklar ska placeras i något av cykelrummen.
- Barnvagnar får inte placeras i portarna av brandskyddsskäl, det finns flera markerade ytor i källaren för barnvagnar.
- Cykel- och barnvagnsplatser har gula markeringar, gång/utrymme utanför gul markering måste hållas fri.

8. Gården

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats. Leksaker förvaras i eget förråd eller i bostaden.
- Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna och tänk på att inte störa grannar i vår och andra fastigheter.
- 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.
- Grillning är tillåten på gården, föreningen tillhandahåller även en lite större grill som får användas mot att den töms och rengörs efteråt. Kontakta någon i styrelsen om du vill låna grillen. Sk engångsgrillar får inte användas så att de lämnar skador på mark eller utemöbler.
- Självklart städar alla upp efter sig och slänger skräp på avsedd plats.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- Föreningen tillhandahåller sophämtning för vanligt hushållsavfall, dvs köksopor som du slänger i soppåsen. Lägg alla sopor i påsar och se till att påsarna är väl förslutna. Lösningen för sophämtningen kan ändras över tid och specificeras därför inte här, se vidare i Medlemsinfo för ev ändringar.
- Föreningen har inget rum för grovsopor men ombesörjer en grovsophämtning varje år. El- och elektronikavfall samlas då också in.
- Kartonger, packmaterial, metallburkar, tidningar, glas – detta finns behållare för vid återvinningsstationen i korsningen Sparbanksvägen/Mellanbergsvägen.

11. Källare

- I källaren får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats.
- Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.
- Allt som placeras utanför avsedd plats (dvs cyklar på cykelplats, barnvagnar på barnvagnsplats, personliga tillhörigheter i eget källarförråd) kan – av brandskyddsskäl – komma att kastas av styrelsen utan förvarning.
- Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden.

12. Parabolantenn

- Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke, eller på annan plats i fastigheten (avser både byggnad och mark).

13. Husdjur

- Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på lekytor för barn.
- Plocka upp djurets spillning.
- Hundar måste alltid hållas kopplade i porten och på gården oavsett vilka regler som för koppling av hundar i övrigt i kommunen.

14. Störningar

- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla är skyldiga att visa hänsyn.
- Ofta är det en god idé att grannar emellan prata med varandra om man upplever någon störning, kanske är den störande inte medveten om problemet.
- Om du blir störd, och inte kommer tillrätta med problemet, kontakta styrelsen. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten/lokalen.

14. Störningar, forts.

- Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och tvättstuga samt i uthyrda lokaler.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen.
- Planerar du hantverksarbete i lägenheten/lokalen, eller kanske fest - informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du kommer att störa.
- Hantverksarbeten som bullrar (borrning, hammarslag, sågning, slipning etc) är tillåtna i fastigheten dessa tider:
 - Måndag – fredag, vanliga vardagar: kl 07.00 – 20.00
 - Alla helger, helgdagar och dag före röd dag: kl 11.00 – 18.00

15. Parkering

- Föreningen tillhandahåller tre parkeringsplatser genom uthyrning, se vidare nedan.
- I övrigt hänvisas till parkering på gatorna eller 7-dygnsparkeringarna i området.
- Marken utanför lokalerna vid port 85 tillhör föreningen, och får av brandsäkerhetsskäl inte användas som parkering. Korta stopp för lastning/lossning medges.

Regler för kö till föreningens parkeringsplatser

- Anmälan till kön görs skriftligen till BoVera Konsult som administrerar kön och aviserar hyran tillsammans med månadsavgiften för bostadsrättslägenheten.
- När plats blir ledig lämnas den till den som står först i kön, och som inte hyr ut i andra hand längre än ett år.
- Parkeringsplats har ingen koppling till viss bostadsrättslägenhet.
- Endast en köplats alternativt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kan erhållas.
- Lokalhyresgäster är inte berättigade till parkeringsplats.
- Bostadsrättsinnehavare som hyr ut i andra hand är inte heller berättigade till parkeringsplats om andrahandsuthyrningen pågår längre tid än ett år. Dock kan köplats erhållas.

16. Andrahandsuthyrning

- Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke.
- Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.
- Ny begäran måste lämnas för varje ny andrahandshyresgäst.
- Korttidsuthyrning t ex via tjänsten Airbnb, är inte tillåten.

17. Lägenhetsunderhåll

- Bostadsrättsinnehavare 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 de som drabbas.
- En särskild bostadsrättsförsäkring som komplement till din hemförsäkring är ett bra skydd om olyckan är framme.

18. 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!
- Det är inte tillåtet att byta ut gas-spis mot el-spis eftersom fastighetens elnät inte är dimensionerat för den extra belastningen det medför.

19. 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.
- Lämna gärna kvar dessa trivselregler till den som övertar din lägenhet.

20. Övernattning i lokal

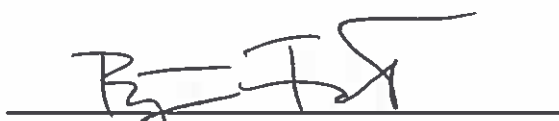
- Det är inte tillåtet att övernatta i föreningens hyreslokaler.

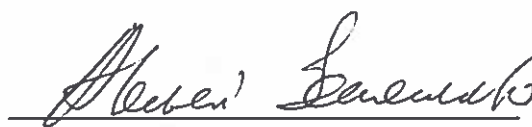
Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa regler har beslutats av styrelsen den 8 ~~november~~ november 2016 att gälla fr o m det datum de antagits av föreningsstämman.


Monika Gustavsson



Sofia Szinkoczky



Björn Frid


Aleksei Semenko

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman den 8 december 2016 att gälla fr o m denna dag.


Stämмоordförande

Justeras:

SOFIA WAERNULF


BERTIL LUNDSTEDT