

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Väduren 14, Stockholm

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/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 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 ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. 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.

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 fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten till fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte port eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- g) Peta gärna in grannens post om den sticker ut.

3. Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten, el och underhåll betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

- a) Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.
- b) Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Lämna inte ytterdörrar öppna.
- c) Använd alltid knappen uppe till höger när porten behöver ställas upp. Informera hantverkare och andra besökare om att inte tvinga porten i öppet läge.
- d) Tänk på att vi har gamla rör. Använd därför aldrig propplösare vid stopp utan anlita en av styrelsen rekommenderad rörfirma vid behov.

4. Balkonger

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, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

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. När du städar din balkong se till att du inte smutsar ned på balkongen under eller på trottoaren.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. 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.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga som är belägen i gårdshuset. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

OBS! Mattor får inte få tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras på gården och inte ställas utanför porten.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- 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) Snöskottning och sandning på gården sker av medlemmarna själva.
- e) Vår och höst håller vi allmän städning av gården och entrén. Då förväntas alla delta.

9. Trapphus

Trapphuset ska vara fritt från privata föremål och det är inte tillåtet att förvara sopor där. Styrelsen förbehåller sig rätten att slänga obehöriga föremål.

Medlem ansvarar för att lägenhetens ytterdörr hålls hel och ren, förses med namnskylt och brevlåda i mässing eller liknande samt utseendemässigt i övrigt överensstämmer med befintliga lägenhetsdörrar i gathus respektive gårdshus. Även namnskylt för inneboende ska placeras på ett estetiskt tillfredsställande sätt i anslutning till innehavarens namnskylt.

10. Hissen

När du nyttjar hissen kontrollera att du stängt hissgrind och hissdörr ordentligt.

11. Avfallshantering

Föreningen erbjuder hantering av hushållssopor och matavfall, vilka kastas i olika kärl i soprummet. Allt övrigt avfall, såsom tidningar, glas, elavfall mm, lämnas förslagsvis på en återvinningsstation och/eller återvinningscentral. Närmaste ÅVC är Roslagstulls återbruk.

Behållarna för glasåtervinning i soprummet tillhör restaurangen och ska inte användas av föreningens medlemmar.

12. 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.

13. Parabolantenn

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

14. 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.

15. 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 på innergården, i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Du 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.

16. 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. 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.

17. 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 ha 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.

Sotning och rörarbeten ska ske med hjälp av styrelsen hänvisad hantverkare.

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 i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Inget byggnadsmaterial får lagras i allmänna utrymmen och ska även forslas bort från trottoaren snarast möjligt.

Vid reparationsarbeten används ofta hiss och trapphus för transport av byggmaterial. För att skydda hiss och trapphus från skador ska skydd användas vid dessa tillfällen. Hiss och trapphus ska efter dagens arbete städas. Någon av föreningens styrelsemedlemmar ska tillsammans med den bostadsrättsinnehavaren inspektera hiss och trapphus före och efter reparationsperioden. Har skador uppstått åligger det bostadsrättsinnehavaren att återställa hiss och trapphus i ursprungligt skick.

19. Synpunkter på hyresgäst

Föreningen har en hyresgäst, Restaurangen, med vilken vi har ett särskilt avtal. Har du synpunkter på Restaurangens verksamhet ska du vända dig till styrelsen i första hand.

20. Synpunkter på annan medlem

Medlem som har synpunkt på annan medlem bör i första hand ta direktkontakt och försöka lösa problemet. Om inte det fungerar bör du kontakta styrelsen.

21. 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. Informera gärna den nya medlemmen om dessa ordningsregler.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 14de december 2021.