

Bostadsrättsföreningen Herta

ORDNINGSREGLER

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 husen. Alla är 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 skall 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 ytterportarna i fastigheterna går i lås efter in- och utpassering
- b) Släpp inte in någon okänd i fastigheten.
- c) Ytterdörrarna är låsta 24 timmar om dygnet. Kl. 04.30 – 21.00 kommer man in genom att använda kodlåset. Koden ändras regelbundet och ny kod meddelas via HertaNytt. Övriga tider måste man ha nyckel för att komma in.
- d) Lämna inte källar- eller vindsdörrar olåsta.
- e) Var försiktig med eld.
- f) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Dessa kontrolleras 1 gång/år. Närmare information lämnas av styrelsen
- g) Lägenhetsdörrarna har, av säkerhetsskäl, en extra låsmekanism som gör att det inte går att öppna dörren innifrån utan nyckel om dörren är låst utifrån. Denna mekanism består av en liten knapp som sitter ovanför själva låskolven, och som man måste aktivera innan man låser dörren. Fråga gärna om hur man använder sig av denna funktion. Observera att du inte får låsa in någon om den personen inte har nyckel!
- h) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- i) Grindarna mot parkeringen vid hus 8 och 10 skall alltid stängas. Stäng dem försiktigt för att inte skada låsen och för att inte störa de medlemmar som bor i den delen av husen.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kontakta fastighetsskötaren när kranpackningar etc. behöver bytas. Kostnader för vatten och fastighetsel 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, om inte närboende grannar gett sitt samtycke

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

Se till att markisen är ordentligt uppdragen vid kraftig blåst.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården mellan hus 6 och 8.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten i direkt anslutning till fastigheterna, dvs från balkonger etc. på grund av risken för nedsmutsning.

7. Tvättstuga och mangelrum

Föreningen har totalt två tvättstugor, belägna i hus 6 och 10. Bokningstavlor finns anslagna utanför respektive tvättstuga.

I Herta är det tillåtet att använda tvättstugorna alla dagar i veckan. Tvättiderna är 07 – 14 och 14 – 21 måndag - fredag, och 09 – 15 och 15 – 21 lördag samt sön- och helgdagar.

Instruktioner om hur man använder maskinerna och den städning som ska genomföras efter varje tvättpass finns anslagna i respektive tvättstuga.

Det är viktigt att tvättiderna respekteras, framför allt att tvättstugorna inte används senare kvällstid än tillåtna 21.00.

Dörrarna till tvättstugorna måste låsas med nyckel, på samma sätt som lägenhetsdörrarna. Det går inte, av säkerhetsskäl, att öppna dörren från insidan om den är låst.

Vi vill även be dig, om du använder tvättstugan i hus 6, att vara lite försiktig när du stänger de olika källardörrarna, inklusive den som leder till själva tvättstugan. Ljudet av dörrar som smälls igen hörs väldigt väl i den delen av huset.

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

Mangelrummet är beläget i källaren i hus 6, i hörnrummet bortom tvättstugan. Samma tider gäller för att använda mangelrummet som för tvättstugorna. Mangeln är en stor gammal stenmangel, som måste handhasas med försiktighet enligt de instruktioner som finns uppsatta i mangelrummet. Obs! att mangeln endast får användas om man har de nödvändiga kunskaperna om hur man gör!

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummen/på gården/i cykelställen och inte ställas utanför portarna. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras så att de hindrar tillträdet till trapphusen.

För att mopeder ska få förvaras i källarutrymmena måste först styrelsens tillstånd inhämtas.

9. Gårdarna

- a) Gårdarna får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna
- b) 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.

10. Sophanteringen

Vi sorterar våra sopor i föreningen i komposterbara sopor och övrigt restavfall. De komposterbara lägger vi i de frysar som finns i varje källare, och för restavfallet använder vi fortfarande sopnedkassen. Se till att soppåsar är väl förslutna och pressa inte ner överfulla påsar i sopnedkastet då de lätt fastnar i trumman. I *bifogade* information kan du läsa om vad som klassas som vad, hur det ska förpackas, etc. De speciella påsarna för det komposterbara avfallet finns vid frysboxen i varje källare.

I varje källare finns dessutom en ”brevlåda” för mindre elavfall (batterier, glödlampor, etc.) samt ett kärl för tidningspapper. Sådant pappersavfall som papperskassar, kuvert, kartonger osv får **inte** läggas i detta kärl! Varje medlem ansvarar själv för sina övriga sopor som glas, kartonger och annat grovavfall, som tas emot av Återbruken.

Har du frågor eller funderingar runt detta, så kontakta fastighetsskötaren. Aktuella telefonnummer finns anslaget i entréerna.

11. Källare och vind

I källare och på vind (enbart hus 6) får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare eller på vind.

12. Parabolantenn

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

13. Parkeringsplatser

Föreningen har ett antal parkeringsplatser, varav de flesta med motorvärmare. Dessa parkeringsplatser är inte kopplade till vissa lägenheter, utan man får stå i kö om man är intresserad av en plats. Det är föreningens kassör som har hand om detta.

14. Gästparkering

Det finns en gästparkeringsplats för besökande till föreningens medlemmar – P17. Reglerna för hur man kan använda denna plats *bifogas*. Till varje lägenhet hör ett gästparkeringskort. Kontakta ordförande eller kassör om kortet har försvunnit.

15. Bredband

Föreningen har ett fastighetsnät med bredband. Information om vilken bredbandsleverantör föreningen f n har avtal med finns anslaget i entréerna, och om du är intresserad av att koppla upp dig eller få information om vilka ytterligare tjänster de kan erbjuda, så får du kontakta dem.

16. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller gemensamma utrymmen. Plocka upp djurets spillning. Kattsand måste på grund av luktproblem förpackas i tidningspapper och dubbla plastkassar, som noga försluts, var för sig, innan det är tillåtet att kasta den i sopnedkassen.

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 och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 6 på morgonen. Man ska därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att du stör. Tänk också på ljudnivån på TV:n och stereon osv. efter kl 22, framför allt på vardagar.

18. 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.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren 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, dvs lägenhetsdörren/dörrarna. 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme, och rekommenderas starkt av styrelsen.

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 eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas en 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 ska i första hand utföras under dagtid.

21. Badrumsfönstren i hus 8 och 10

I april 1998 gjordes garantibesiktningen av ROT-renoveringen som genomfördes under 1996. Ett av problemen som togs upp i besiktningen var att vissa badrumsfönster i hus 8 och 10 börjat visa skador orsakade av att fönstren inte skyddats från vatten när man duschat. Vi vill därför be dig som bor i något av dessa hus att ordna någon form av skydd, t.ex. ett duschdraperi eller gardin i vattentåligt material som täcker hela fönstret inklusive fönsterbrädan.

22. Markiserna på övervåningarna

Vi har tidigare haft problem med kajor och duvor som satt sig på markiserna på översta våningarna för att söka skydd under tak. Sedan vi monterade upp ”snubbeltråd” uppe på markiskassetten har det blivit mycket bättre, men det är viktigt att markisen, när den är upprullad, är upprullad ända upp! Annars klämmer sig fåglarna in i alla fall, och de lämnar ju tyvärr rätt otrevliga spår efter sig!

23. Fastighetsskötsel

I entréerna finns anslag om vem/vilka föreningen har avtal med om fastighetsskötsel. Där finns även anslaget vem föreningen har jouravtal med, som gäller kvällen och helger.

24. Tillsyn i lägenheterna

Styrelsen har, som redan nämnts, ansvar för ordning och reda både i och utanför husen. Detta omfattar även de funktioner i lägenheterna, för vilka föreningen ansvarar.

Detta ansvar tar sig uttryck i att tillsyn i lägenheterna ska ske med jämna mellanrum. Tidpunkt för tillsyn fastställs i samråd med bostadsrättshavaren.

Denna tillsyn sker i överensstämmelse med §14 i föreningens stadgar.

25. 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 gärna kvar dessa ordningsregler tillsammans med stadgar, nycklar till lägenheten och till bokningstavla i tvättstugan, samt parkeringskort och ev. nyckel till motorvärmare till den som övertar din lägenhet!

* * * * *

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

* * * * *

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 29 januari 2005