

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Trudhem

Ansvar för ordningen

Styrelsen består av tre ledamöter: Tora Sundin, ordförande, Åsa Lundgren, kassör, och Kjell Blückert, sekreterare. Styrelsen har två suppleanter: Miriam Istner-Byman och Karin Lindström.

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 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.

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.

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

- 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, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.
- Om ohyra av något slag dyker upp (råttor, mjölbagg etc.), skall styrelsen kontaktas omedelbart. Föreningen har en försäkring som täcker sanering.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Portkoden fungerar dag- och kvällstid. På natten ska dörren vara låst. Portkoden byts med jämna mellanrum.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta. Stäng alltid grindarna till gården.
- Var försiktig med eld. Det är tillåtet att elda i de flesta befintliga eldstäder. Enstaka eldstäder är belagda med eldningsförbud. Kontrollera för säkerhets skull först med styrelsen innan du eldar, om du är osäker.
- Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Ekonomin är en viktig angelägenhet i föreningens verksamhet. Den påverkar din egen privatekonomi. Ekonomin påverkas i betydande grad av underhållet på byggnaderna och trädgården. Var därför rädd om vår gemensamma egendom! I den senaste årsredovisningen, som distribueras till alla föreningsmedlemmar med kallelsen till årsmötet, redovisas föreningens ekonomiska status.

Ekonomisk förvaltare är Riksbyggen AB. De har hand om föreningens månadsavgifter, fakturor, pantbrev, budgetunderlag, årsredovisningar m.m. Du kan ta kontakt med vår kassör Åsa Lundgren eller förvaltare Kenneth Andersson, om du har frågor rörande föreningens ekonomi. Månadsavgifter kan betalas via autogiro. Kontakta föreningen ekonomiske förvaltare Kenneth Andersson (kenneth.andersson2@riksbyggen.se).

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 bostadsrätts-havare gemensamt.

Vi har ingen fastighetsförvaltning utan i stället har varje medlem i föreningen sitt eget ansvarsområde (exempelvis sophantering, trädgård, tvättstuga etc.) Det finns en särskild lista med ansvarsområden. Kontakta styrelsen för mer information.

4. Balkonger, altaner

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering,
- b) skakning av mattor, sängkläder m.m.,
- c) grillning över öppen eld.

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

5. Mattpiskning

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

6. 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.

7. Tvättstuga

Föreningen har totalt en tvättstuga, belägen i källaren i stora huset. Tvättstugan är ett viktigt gemensamt utrymme. Här krävs att ALLA bidrar till ordning och reda. Självklart skall alla göra rent efter sig och inte ta med sig gemensamt materiel som galgar o. dyl. Bokningslistor finns och skall användas. Ingen får teckna sig för mer än ett tillfälle i taget. Föremål som kan skada tvättmaskinerna såsom bygel-BHar får ej tvättas utan särskild tvättpåse. Tvättmaskinerna och torktumlarna skall göras rena efter användning och luckorna skall lämnas öppna (för att undvika dålig lukt). Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt (undantag: små mattor).

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförrådet eller i cykelställena på gården och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av gården sker på särskild bokningslista som finns på anslagstavlan i stora huset. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Jfr avsnittet ”Störningar”.
- 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) Parkering på gården är endast tillåten för på- och avlastning.
- e) Vi har en fin trädgård i vår förening. Vi hjälps åt att sköta den vid städdagar och kontinuerligt under året. Lista på gräsklippning, bevattning samt trädgårdsskötsel finns uppsatt på anslagstavlan i stora huset. Alla förväntas skriva upp sig för åtminstone en vecka under sensommar, sommar och tidig höst.
- f) Är du rökare, se till att plocka upp fimpar efter dig och dina gäster. Krukor med blommor är inte askkoppar!
- g) Grillning kan ske i trädgården med privat grill. Släck grillen efter dig.
- h) Snöröjning sköts av Svensk Markservice. Vid missnöje med snöröjningen kontakta styrelsen.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen källsorterar avfallet; Vi har tre sopbehållare: två för hushållssopor och en för kompost. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Det är ABSOLUT förbjudet att kasta andra sopor (kartonger, byggavfall, glas, tidningar eller vad det vara må) i dessa behållare. Bostadsrättsinnehavarna är själva ansvariga för att transportera bort detta avfall till återvinningsstation eller -central.

11. Städdagar

Städdagar brukar föreningen anordna minst två gånger om året – vår och höst. Då städas trädgård och allmänna utrymmen samt utförs småreparationer. Alla förväntas bidra. Vid förhinder kan man lämpligen utföra ett arbete vid annan tidpunkt. Föreningen bjuder på fika.

12. Trapphus och trappstädning

- a) Ställ inte ut egna saker i trapphuset.
- b) Det är förbjudet att röka i trapphuset eller i porten med ytterdörren öppen. Se till att plocka upp fimporna efter dig och dina gäster! Krukorna med blommor i är INTE askkoppar!
- c) Trappstädning utförs en gång i veckan (vanligen fredagar) av PD Miljövårdsservice AB och förvaltning. Vid klagomål eller synpunkter på städningen, meddela styrelsen.

13. Källare och vind

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

14. Fasaderna

- a) Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.
- b) Det är inte tillåtet att sätta upp skyltar, markiser eller dylikt på husens ytterväggar utan styrelsens särskilda tillstånd. Håltagning kan skada fasaden.

15. Garage

Föreningen har två garage. Det finns ingen kö till dessa garageplatser. När en plats blir ledig auktioneras den ut till högstbjudande. Parkering framför garage eller f.ö. på gården är ej tillåten.

16. 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.

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 trädgården, 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 och på helger från kl. 23 till kl 9. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

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

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. Föreningen är försäkrad i Trygg Hansa. I föreningens försäkring finns ett gemensamt bostadsrättstillägg tecknat, ifall olyckan skulle vara framme.

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 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.

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.

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

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar. Om du inte fått stadgar vid inflyttning, kan de rekvireras från styrelsen.

Dessa ordningsregler har efter remissomgång beslutats av Trudhems styrelse den 5 augusti 2010.