

BRF Vinterrosen 1

ORDNINGSREGLER

Uppdaterat 12 september 2012

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1 har beslutat om ordningsregler gällande de boende i fastigheten. Framförallt är ordningsreglerna viktig information för nya medlemmar i föreningen men också betydelsefulla för oss som redan bor i fastigheten. Om vi alla känner ett gemensamt ansvar och följer ordningsreglerna så är Vinterrosen en attraktiv förening för människor att bo i.

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. Notera att, 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 övriga 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen 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

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Lämna ej grinden till gården öppen.
- e) Var försiktig med eld.
- f) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.
- g) Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från din lägenhet.

3. Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet 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 bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, trappuppgång

Balkongerna har vi alla tillträde till, vilket innebär att samma hänsyn och omvårdnad ska visas vid användandet av dessa som vid nyttjande av föreningens allmänna utrymmen i övrigt.

Det är ett gemensamt ansvar att byta glödlampor i trappuppgången vid behov. Glödlampor finns att tillgå i pannrummet på Falugatan 23.

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 tvättstuga, belägen i källaren på Falugatan 23. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Se till att du följer reglerna.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar skall antingen placeras i cykelstället på gården eller i cykelrummet i källaren på Falugatan 21. Endast barnvagnar och rullatorer får placeras i entrén, dock på sådant sätt att de inte hindrar fri passage.

Cyklar och mopeder får inte ställas utanför porten eller mot husväggen.

9. Gården

Skötseln av gårdarna ansvarar föreningsmedlemmarna för gemensamt. Det innebär bland annat:

- a) Att den som grillar gör rent grillarna efter sig.
- b) Att stolar och bord ska ställas tillbaka på sin ursprungliga plats om de har flyttats.
- c) Att skräp, fimpar och dylikt städas undan.
- d) Att de som nyttjar gården efter kl. 22.00 inte stör sina grannar.

10. Avfallshantering

Sopor ska slängas i soptunnorna på gården. Föreningen betalar för varje tömning och sopor bör packas så att utrymme sparas. Glas, kartong, metall och plast ska i möjligaste mån lämnas vid en återvinningsstation. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte kastas i soptunnorna.

Föreningen har inget rum för grovsopor eller miljöfarliga artiklar, vilket innebär att du som medlem själv ansvarar för att sådana sopor lämnas på avfallsanläggning eller miljöstation.

Tidningar (dagstidningar, magasin, broschyrer, kataloger) töms i de på gården placerade returpappersbehållarna. I dessa behållare lägger vi inte kuvert, Post-it lappar, vykort, omslagspapper och dylikt då denna typ av papper ej kan återvinnas.

Placering av s.k. byggsäckar måste följa de regler som utfärdats av Stockholms stad.

11. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast i eget förråd. Gångarna skall hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

12. Parabolantenn

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

13. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

14. Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagtexten ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphusen, tvättstugan och på gården.

Då vi bor i ett gammalt hus som kan vara lyhört ska alla boende visa hänsyn genom att:

- a) Hålla en lagom ljudnivå i lägenheterna
- b) Ej väsnas i trapphusen då detta ljud lätt hörs in i lägenheterna

Ta hand om hundar så att omkringboende ej störs av skäll och ylningar

- c) Informera omkringboende om du ska anordna en större fest eller liknande

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 till kl 7.00.

15. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten samt vara styrelsen tillhanda senast 4 veckor före önskat uthyrande datum.

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning under en begränsad tidsperiod kan exempelvis vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Notera att intyg från arbetsgivare eller studieort måste bifogas ansökan. Styrelsen har som princip att godkänna andrahandsuthyrning upp till högst *två år*; dock endast för ett år i taget, om beaktansvärda skäl finnes. Styrelsen ska erhålla en kopia på andrahandskontraktet.

Syftet med att begränsa andrahandsuthyrning är att styrelsen ska se till föreningen som helhet; vilket bland annat innebär att de som bor i föreningen ska känna ansvar för fastigheten samt vara engagerade och delaktiga i föreningens göromål.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 är du skyldig att 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.

17. 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 arbete i lägenheten.

18. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också skall 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 skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 12 september 2012.