

ORDNINGSGREGLER

För Bostadsrättsföreningen

GULLVIVAN

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

Styrelsen 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 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

- 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 fastighetskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten och källaredörrar 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) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Balkonger

Målning av balkonggolv får endast utföras av bostadsrättsföreningen.

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering t ex kylskåp, däck, brandfarliga väskor.
- b) Skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) Grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. I detta fall gäller endast el grill.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

4. Köksfläkt

Det är inte tillåtet att montera och ansluta köksfläkt till ventilationssystemet.

Kolfilterfläkt är den typ av köksfläkt som är tillåten.

5. Tv, Bredband och telefoni (Telia Gruppavtal)

1st Router och 1st Tv-box med fjärrkontroll har delats ut till varje lägenhet.

Både routrar, TV-boxar och fjärrkontroller tillhör föreningen och lägenheterna, vilket innebär att de inte får tas med vid flytt, utan de lämnas kvar. Om dem inte lämnas kvar till nästa boende kommer det att debiteras för inköp av ny utrustning. Det är viktigt att tänka på att varje medlem tecknar eget avtal vad gäller vem som äger bredbands- och Tv-avtalet mot Telia, även om man inte vill välja högre hastigheter eller högsta TV-utbud etc. Om man flyttar är det viktigt att säga upp avtalet hos Telia. Så nästa som flyttar in kan teckna ett nytt.

Det som ingår:

- Bredband 100/100 Mbit
- TV Lagom (24 kanaler) + Telia Play där kan ni se på Tv vart och när ni vill på din mobil/surfplatta eller dator.
- Telias Bredbandstelefoni men där ni själva står för samtalskostnaderna enligt Telias gällande prislista.

6. Parabolantenn/annan antenn

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

7. Mattpiskning

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

8. 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.

9. Tvättstuga

- a) Tvättstugorna är öppna mellan 07.00 – 21.00 alla dagar i veckan.
- b) Boka halv – eller heldag, när tiden har använts får ny tid bokas.
- c) Tvättstugorna är avgiftsbelagda.
- d) Anteckna lägenhetsnummer och namn.
- e) Efter avslutad tvätt ska maskiner, filter till torktumlare, tvättstuga och torkrum rengöras.
- f) Förpackningar av förbrukat tvätt- och sköljmedel, etc. ska lämnas i avsett sopkärl eller tas med hem.
- g) Mangelrum finns i alla tre husen.

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

10. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet / på gården / i cykelstället och inte ställas utanför porten.

11. Trapphus

Trapphus får inte användas till någon form av förvaring. De skall hållas rena beroende på säkerheten vid utrymning och sjuktransporter.

12. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Det är inte tillåtet att sätta upp egna lekplatsattiraljer som gungor och rutschkana etc.
- c) Gården får användas för privata arrangemang. Arrangemanget får vara till 23.00 fredag och lördag och 21.00 övriga dagar.
- d) Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- e) Engångsgrillar får inte användas vid grillning på gården. Här gäller precis som vid balkonger att man inte skapar obehag för andra boende.
- f) På gårdarna gäller parkeringsförbud. Undantag är in – och utlastning. Föreningen har avtal med Securitas som sköter parkeringsövervakning. Observera att hanteringen av parkeringsböter helt administreras av Securitas, och styrelsen inte har någonting med detta att göra.

13. Avfallshantering, el avfall, kemiska produkter

- a) Sopkasunerna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkasunerna. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b) Glas, tidningar, kartonger, byggnadsavfall, el - och elektronikavfall, samt kemiska produkter och annat återvinningsbart avfall ska lämnas vid kommunens miljöstationer. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

14. Källare och vind

- a) På vind och i källare får på avsedd plats endast förvaras personliga tillhörigheter. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.
- b) Enligt särskilda bestämmelser från räddningsverket får inte brandfarliga varor förvaras i vindsutrymmen. Exempel på brandfarliga varor som inte får förvaras i vindsutrymmet är; gasol, acetylen, T-röd, T-gul, bensin, fotogen, aceton, förtunning, koncentrerad spolarvätska, tändvätska, diesel och eldningsolja.

15. Rökningsförbud inom allmänna utrymmen

Det är förbjudet att röka inom alla allmänna utrymmen såsom källarutrymmen, vind, trapphus, garage.

16. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektyor. 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 trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen. Man 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.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andrahand 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.

Medgivande till andrahandsuthyrning ges för max 6 månader i taget. Vid önskemål om förlängning ska en ny ansökan lämnas in.

Föreningen har enligt stadgar rätt att ta ut avgift för administrering av andrahandsuthyrning upp till max 10% av prisbasbelopp per år.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och ska underhållas framgår av paragraf 35 och 36 i föreningens stadgar.

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, 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. Samlingslokalen

Alla medlemmar kan hyra lokalen. Lokalen skall städas och iordningsställas efter varje tillfälle, om det inte är gjort ordnar styrelsen det mot en avgift. Lokalen kan användas till kl. 23.00 på fredagar och lördagar samt till kl. 22.00 övriga dagar. Kontrakt och nyckel fås av styrelsen, se anslag i trapphus.

22. Parkerings- och garageplats

Föreningen har 32st parkeringsplatser och 32st garageplatser som uthyres till medlemmar i Brf Gullvivan, i syfte att nyttjas för regelbunden användning av funktionsdugligt fordon. Fordonet ska vara registrerat och hyresgästen får inte utnyttja bilplatsen som långvarig förvarings- eller uppställningsplats av fordon som inte är i trafik.

- a) Endast en parkerings- eller garageplats per lägenhet.
- b) Medlem ska vara skriven på Brf Gullvivan.
- c) Endast för personbil.
- d) Får ej uthyras i andra hand.

Vid delade meningar, speciellt vad gäller tolkning av "regelbunden användning av funktionsdugligt fordon" enligt ovan men även i andra avseenden beträffande dessa regler,

har styrelsen tolkningsföreträde. Följs inte reglerna, trots att hyresgästen har informerats om dessa, har styrelsen rätt att besluta att nyttjanderätten upphör.

23. 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!

Ovanstående ordningsregler fastställdes på styrelsens sammanträde 2020-11-24