

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen

PLOGEN

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 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 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 kommer Riksbyggen att kontaktas, som i sin tur tar kontakt med den bostadsrättshavaren. Riksbyggen, i samråd med styrelsen, kan 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) Var rädd om och vårda föreningens egendom väl. 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 Riksbyggen.

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 och lämna inte ut portkoden.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Vid användning av föreningens grill eller egen medtagen grill ansvarar du för att elden är släckt när du lämnar platsen.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Har du ingen brandvarnare har du möjlighet att få en av föreningen. Vänd dig till styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Var noga med att källsortera, återvinningsstation finns i fastighetens närhet. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten, el och sophantering betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Mattpiskning

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

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten. Matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor, belägna i 25D. Tvättstuga A är allergivänlig och bostadsrättshavare som har husdjur hänvisas till att använda tvättstuga B. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns att läsa i tvättstugan. Det är inte tillåtet att använda medel för att färga kläder i föreningens tvättmaskiner.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

För att underlätta framkomlighet, särskilt vid akuta tillfällen, skall cyklar förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför porten.

Mopeder och motorcyklar får inte förvaras i cykelrummen och inte heller på annan del av fastigheten på grund av brandrisk. Medlem som inte efter uppmaning rättar sig efter denna regel riskerar att få sin moped eller motorcykel bortfraktad och stå för kostnaderna i samband därmed.

8. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Färg, tändvätska eller annan typ av brandfarligt medel eller vätska får ej förvaras i vindsförråd eller källare.

Inga heta arbeten (såsom t ex svetsning eller vinkelslipning) får utföras på vind eller i källare eller i övrigt i fastigheten på grund av brandrisk.

Vind och källare är till för förvaring, inte för aktiviteter.

9. Gården

- a) Gården får användas för privata arrangemang. Informera grannar i förväg och visa hänsyn.
- b) Lämna gård och grillplats i gott skick.
- 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) Rökning är inte tillåten längs med fastigheterna eller utanför portar. Rök riskerar att ta sig in i lägenheter genom fönster och ventilation. Askfat eller föremål som används som askfat för cigaretter är ej tillåtna att placera utanför portarna eller på gården.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Källsortera avfallet. Föreningen har kärl för komposterbart avfall, i övrigt hänvisas till den närbelägna återvinningsstationen, där det finns markerade kärl för olika avfallsprodukter. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet.
- c) Föreningen beställer årligen en container för uppsamling av skrymmande avfall.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soprummet. Inte heller får färgburkar och andra kemiska produkter slängas där. Du ansvarar själv för att transportera denna typ av avfall till närmaste miljöstation.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på annan del av fastigheten. Plocka upp djurets spillning.

13. 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, gård och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör 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 eventuellt stör.

14. 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.

Tänk på att den som hyr ut sin lägenhet i andra hand fortfarande är den som är ansvarig gentemot föreningen, såväl ekonomiskt som på annat sätt.

15. 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. Var noga med att underhåll och reparationer utförs fackmannamässigt. Felaktigt utförda arbeten kan leda till skadeståndsskyldighet mot annan medlem eller föreningen.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Skador till följd av läckage 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.

16. 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. Vid renovering av badrum ska medlemmen ha ett våtrumsintyg.

Kontakta alltid styrelsen innan du påbörjar arbetet. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa ska utföras under dagtid, mellan 08:00 och 16:00. Informera grannar om arbete ska utföras under helgen, vilken tidpunkt och hur tidplanen ser ut.

Vattenavstängning ska alltid meddelas i god tid i förväg.

17. 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.

Dessa ordningsregler har uppdaterats av styrelsen 2 juni 2021 och gäller tillsvidare.