
ORDNINGSGREGLER för Bostadsrättsföreningen Olofsgården

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 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 övriga 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. 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 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 fastighetsköparen eller vicevärden. Om de inte är anträffbara kontakta någon i styrelsen eller Jour-hjälp enligt anslag i föreningens portar.

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 källardörrar olåsta.
 - d) Var försiktig med eld.
 - e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av 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. Lämna inte vattenkran öppen, även om vattnet är avstängt. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för värme och vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder m.m.
- c) grillning, om inte närboende grannar givit sitt samtycke.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns piskställningar 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. Tvättstugor

Föreningen har totalt 2 st tvättstugor, belägna i källaren på Allévägen 13C och Trädgårdsvägen 17. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Vid förlust av bokningsnyckel är du som bostadsrättshavare ersättningskyldig.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt, använd matt-tvättmaskinen i tvättstugan Trädgårdsvägen 17.

8. Trapphus, källargångar, entréer

Cyklar, barnvagnar m.m. får inte placeras i trapphus eller källargångar utan förvaras i därför avsedda cykelrum. Trapphusen skall enligt brandsyn hållas rena från föremål som kan vara hindrande vid en akut situation. Cyklar o.d. får inte ställas mot ytterväggar eller utanför entréerna, använd cykelställen.

9. Innergården och ytterområden

- a) De utemöbler som finns kan nyttjas av alla. Den som nyttjar innergården ansvarar för att inget skräp lämnas kvar eller att förstörelse av möbler, planteringar eller dylikt sker.
 - b) Den som vill kan plocka bär på de vinbärsbuskar som finns på innergården.
 - c) Plocka inte de blommor som är planterade.
 - d) Alla ansvarar för att både innergård och ytterområden inte skräpas ner.
-

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) **Hushållssopor** slängs, väl paketerade, i de uppställda containrarna på Allévägen 13A resp. Trädgårdsvägen 15. **Ingen form av el-avfall eller grovsopor** får slängas i dessa containrar. Sker så innebär det böter för föreningen.
- b) **Mindre el-avfall** såsom lampor, batterier m.m. kan lämnas direkt till föreningens fastighetsskötare eller hängas på föreningens garagehandtag (garage nr 5).
- c) **Grov-sopor** kan slängas i den blå containern vid Allévägen 13A. Containern är låst så kontakta fastighetsskötaren om du behöver slänga något.
- d) **Allt annat avfall**, såsom TV-apparater, datorer, flyttkartonger, möbler, kemikalier etc. ansvarar du som bostadsrättshavare själv för att de lämnas på lämplig miljöstation. Den närmaste miljöstationen är f.n. Sörab, Karins väg 1 i Upplands Väsby.

11. Markiser och parabolantenner

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i eller runt fastigheten. Om så sker ansvarar bostadsrättshavaren för att det blir rengjort eller reparerat.

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 och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner, spela hög musik m.m. under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

14. Rökning

Rökning är **ej tillåten** i några allmänna utrymmen i föreningens hus. Tänk på att rökning på balkong eller uteplats kan störa kringboende.

15. 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.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. 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.

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 göra ingrepp i 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.

18. Parkering

Parkering är endast tillåten på anvisade parkeringsplatser. Om du har gäster finns det 3 gästparkeringsplatser vid Trädgårdsvägen 15. Om du vet att du skall ha gäster under en längre tid, kontakta vicevärden eller fastighetsköparen för ett tillfälligt parkeringstillstånd.

Parkering på ej anvisade parkeringsplatser beivras.

19. Garage

Se separata regler för garage. OBS! att tvätt av bil ej är tillåten utanför eller inne i garage eller någonstans på föreningens mark.

20. 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 beslutats av styrelsen den 13/4 2005 att gälla fr.o.m. den 14/4 2005.
