

Dessa ordningsregler har fastställts vid ordinarie föreningsstämma 2009-04-21 och ersatte då alla tidigare stämmobeslut och styrelsebeslut som står i strid med dessa regler.

Bostadsrättsföreningen hoppas att du trivs i Sörgården och att du är en god granne som rättar sig efter de gemensamma regler man enats om i föreningen eller är fastställda av myndigheter genom olika lagar och förordningar. En del regler finns anslagna genom skyltning i området, andra hittar du i våra stadgar och ordningsregler. För att vara säker på vad som gäller måste du alltså läsa både stadgar, ordningsregler, anslag, samt hålla dig uppdaterad genom att läsa föreningens informationsblad. Reglerna gäller för alla i området: dig, dina familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster, eller hantverkare som du anlitat. Ta kontakt med förvaltningskontoret om du har frågor kring föreningens regler.

Att bo tillsammans

Dessa regler är till för att underlätta det kollektiva boendet och att alla ska trivas. För att värna om den gemensamma ekonomin är vi rädda om och sparsamma med de gemensamma resurserna. Var därför sparsam med varmvatten och låt det inte rinna i onödan, diska inte under rinnande vatten och byt packningar i läckande kranar och toaletter.

För dem som inte visar hänsyn och följer lagar eller våra stadgar och ordningsregler kommer styrelsen att beivra överträdelserna. I vissa fall med ekonomisk påföljd (t.ex. kontrollavgift för felparkering). I allvarligare och/eller återkommande fall kan styrelsen ifrågasätta om du skall få ha kvar nyttjanderätten till bostaden. Vid en uppsägning kan bostadsrätten tvångsförsäljas och bostadsrättsinnehavaren bli ersättningsskyldig för föreningens skada.

Gemensamma utrymmen

Skador i gemensamma utrymmen ska skyndsamt anmälas till förvaltningskontoret.

Entrédörrar ska vara stängda och låsta nattetid. **Dörrarna** ska normalt hållas stängda även på dagtid, vilket framför allt gäller under kyliga dagar. Källardörrar och andra dörrar till fastigheterna ska alltid hållas låsta för att hålla objudna gäster utanför. Släpp inte in okända personer i fastigheter och garage.

Då entré/trapphus är utrymningsväg, och dessutom hinder för trappstädningen, är det absolut förbjudet att placera barnvagnar, cyklar, dörrmattor, möbler, soppsåsar, eller något annat där. Barnvagnar och rollatorer placeras i **barnvagnsrummet** som finns i varje port. Cyklar placeras i cykelställ på gården, eller på avsedd plats i källare. För mopeder finns särskilda förråd att hyra. Lekredskap såsom pulkor, skidor etc. får inte belamra barnvagnsrum eller andra gemensamma utrymmen. Felaktigt placerad utrustning kan forslas bort utan förvarning och på ägarens bekostnad.

Självklart är det heller inte tillåtet att skräpa ner i gemensamma utrymmen och inom bostadsrättsföreningens område.

Lägenheten

Ibland inträffar skador i bostaden. De flesta skador är du själv ansvarig att åtgärda, men uppstår händelser, t.ex. läckage, som kan leda till skador på byggnaden måste du omedelbart anmäla detta till Förvaltningskontoret. Enligt lag ska det finnas en fungerande **brandvarnare** installerad i alla lägenheter, och det är bostadsrättsinnehavarens skyldig att se till att den finns och fungerar.

Skador eller risk för skador i den egna lägenheten åtgärdas snarast för att förhindra följskador. Persiennar, markiser och annat som är synligt för omgivningen underhålls för att ge ett vårdat intryck.

Bostadsrättsinnehavare är skyldig att få styrelsens skriftliga godkännande innan **ombyggnader** eller väsentliga ändringar av bostaden utförs. Till väsentliga ändringar räknas ändringar av väggar och i bostaden befintliga ledningar. Tänk på att vissa arbeten även kan fordra bygglov eller bygganmälan av kommunen. En bostadsrättsinnehavare får inte göra några ingrepp eller installationer på fastigheten utan styrelsens godkännande. Hit hör bl.a. balkonger och utsidan av fönster samt fasader och yttertak. Särskild **blankett för ansökan om ombyggnader** eller ändringar och installationer som kräver styrelsens godkännande finns på förvaltningskontoret.

Elektriska installationer i lägenheter och lokaler.

Alla elektriska om- och nyinstallationer skall utföras, enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS, av en fackman med elektrisk behörighet på orten. Vid installationer i en av föreningen hyrd lokal krävs tillstånd från Styrelse/Förvaltning.

Se till att få en specificerad offert fast pris, eller max-pris, innan arbetena påbörjas, och att innan du sedan betalar får en utförlig dokumentation av utförda arbeten, med fotografier, material-specifikationer, kvitton och ritningar, i enlighet med arbetenas omfattning.

Länkar på Internet

<http://www.byggahus.se/artiklar/elarbeten-i-hemmet>

http://www.alltombostad.se/Gor_det_sjolv/Beskrivningar/El-skolan/El-skolan/

<http://www.elsakerhetsverket.se/allmanhet/gordetsjolv.4.338ac419112e66be91880002.html>

Nedan följer en del exempel, hämtade från Elsäkerhetsverket.

Det här får du göra själv:

- Byta proppar – sätt i den nya proppen i propphuven, inte direkt i proppskåpet, innan du skruvar tillbaka den.
 - Byta glödlampor – var noga med att inte använda högre effekt än vad som anges. Ha inte textilier för nära en het glödlampa, särskilt viktigt med halogenlampor som kan blir väldigt heta, upp till 250 grader.
 - Montera stickproppar, sladduttag och sladdströmbrytare – är du det minsta osäker, köp färdigmonterat eller kontakta en fackman.
 - Byta ojordat vägguttag – under förutsättning att du är helt säker på vad du gör.
 - Byta ett jordat vägguttag – under förutsättning att du är helt säker på vad du gör.
- Elsäkerhetsverket rekommenderar att man anlitar en fackman eftersom en felaktig koppling kan innebära livsfara.
- Byta strömbrytare – enkla strömbrytare med två ledare kan du byta själv. Är det fler ledare anslutna kräver det särskilda kunskaper som bara en fackman har.
 - Installera, ändra eller reparera en anläggning med högst 50 V spänning, till exempel badrumsarmatur, julgransbelysning. Däremot spotlights och halogenlampor bör installeras av en fackman på grund av brandrisken.

Exempel på vad du INTE får göra:

- Byta ett ojordat vägguttag mot ett jordat. Ska du byta ut ojordade vägguttag mot jordade i ett rum måste du anlita en fackman.
- Byta en vanlig strömbrytare till en dimmer.
- Installera värmekabel eller värmefolie till golvvärme.

Ombyggnad och renovering av kök.

Boende som har för avsikt att renovera/bygga om sitt kök, vilket innebär väsentlig förändring av köket, skall ansöka om detta hos styrelsen på särskild blankett som erhålls från förvaltningskontoret. Arbetena skall utföras på ett fackmannamässigt sätt, för arbeten med el och vatten/avlopp gäller särskilda bestämmelser. Det är önskvärt att man vid renovering/ombyggnad vidtar åtgärder för att förhindra framtida vattenskador såsom montering av underlägg vid kyl/frys och diskmaskin, golvskydd i diskbänksskåp och installation av läckagevarnare. Föreningen bidrar (mot originalfaktura/kvitto) med 500 kr för inköp av sådan materiel.

Se till att få en specificerad offert fast pris, eller max-pris, innan arbetena påbörjas, och att innan du sedan betalar får en utförlig dokumentation av utförda arbeten, med fotografier, material-specifikationer, kvitton och ritningar, i enlighet med arbetenas omfattning.

Länkar på Internet

<http://www.droppteknik.se>

<http://www.safetystore.se>

<http://www.tryggsaker.se>

<http://www.brandsakra.se>

Ombyggnad och renovering av badrum.

Boende som har för avsikt att bygga om / renovera sitt badrum, skall ansöka om detta hos styrelsen på särskild blankett som erhålls från förvaltningskontoret. Arbetena skall utföras av fackman med dokumenterad erfarenhet eller med branschbehörighet, och enligt Boverkets byggnorm (BBR 15 6:5). De branschregler samt branschens råd och anvisningar, tillverkares och leverantörs anvisningar skall beaktas vid byggnads- eller renoveringstillfället. I samband med byggnation/renovering ska golvbrunn bytas ut mot brunn av modell som tillhandahålls kostnadsfritt av föreningen, om den befintliga brunnen inte är av sådan modell som förordas vid tiden för byggnation/renovering. För arbeten med el och VVS gäller särskilda bestämmelser.

Föreningen bidrar, förutom med själva brunnen, med 1.000 kr till del av arbetskostnad i samband med byte av golvbrunn (mot originalfaktura/kvitto).

Se till att få en specificerad offert fast pris, eller max-pris, innan arbetena påbörjas, och att innan du sedan betalar får en utförlig dokumentation av utförda arbeten, med fotografier, material-specifikationer, kvitton och ritningar, i enlighet med arbetenas omfattning.

Länkar på Internet

<http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=3633&epslanguage=SV>

<http://www.bkr.se/branschregler/branschregler2007.pdf>

http://www.gvk.se/hem/index.asp?art_cat=65

<http://www.sakervatten.se/index.php3?use=publisher&id=1255>

VVS-utrustning

Föreningen förordar fabrikatet FM Mattson för blandare och IDO för toalettstolar. Vid val av dessa fabrikat kan förvaltningen bistå med hjälp när något går sönder. För att reducera föreningens energiförbrukning förordar föreningen "snålspolande" duschmunstycken, perlatorer och toaletter. Förvaltningen kan bistå boende med val av utrustning, leverantör hantverkare.

VVS installationer i lägenheter och lokaler.

Installationer av värme, vatten och avlopp skall utföras av fackman med dokumenterad erfarenhet eller med VVS behörighet, och enligt Boverkets byggnorm (BBR 15 6:6) och de branschregler samt branschens råd och anvisningar som gäller vid byggnads- eller installationstillfället. Vid installationer i en av föreningen hyrd lokal krävs tillstånd från Styrelse/Förvaltning.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha avstängningsventiler för varm- & kallvatten, antingen vid respektive kran/blandare och/eller centralt i lägenheten.

Se till att få en specificerad offert fast pris, eller max-pris, innan arbetena påbörjas, och att innan du sedan betalar får en utförlig dokumentation av utförda arbeten, med fotografier, material-specifikationer, kvitton och ritningar, i enlighet med arbetenas omfattning.

Länkar på Internet

<http://www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=3633&epslanguage=SV>

<http://www.sakervatten.se/index.php3?use=publisher&id=1255>

Brandfarlig utrustning och fyrverkerier

Av brandsäkerhetsskäl är det absolut förbjudet att förvara gasflaskor, fyrverkeripjäser eller lättantändliga vätskor (bensin, lacknafta, teknisk sprit mm) i källare och garage.

Det är heller inte tillåtet att göra sig av med sådant på annat sätt än att lämna det till någon av kommunens miljöstationer.

Det är förbjudet att avfyra fyrverkerier inom bostadsrättsföreningens område.

Andrahandsuthyrning

Du får inte hyra ut eller överlåta din bostadsrätt och heller inte använda den till annat ändamål än bostad utan styrelsens skriftliga godkännande. Utomstående personer får heller inte bo i din lägenhet om det kan bli till skada eller störa föreningen eller andra boende.

Förvaltningskontoret har särskild blankett för ansökan om. Styrelsen kan bara ge tillstånd till andrahandsuthyrning för ett år i taget, och samma krav ställs på andrahandshyresgäster som på blivande medlemmar. Se även föreningens stadgar.

Fordonstrafik, Parkering

Här bor många barn och äldre så kör sakt när du kör i området, högsta tillåtna hastighet är **20km/h**. Mopedtrafik är förbjuden inom området, undantaget mopedtrafik direkt till och från parkeringsplats. Det råder allmänt **parkeringsförbud inom hela området** utom på markerade parkeringsplatser. Detta gäller alla typer av registrerade fordon. Du får köra in i området för att lasta i eller lasta ur fordonet, men **fordonet får endast vara uppställt under tiden du lastar**. När fordonet är uppställt i området får det absolut inte utgöra hinder för ev. utryckningsfordon. Parkering på gräsmattor och planteringar är absolut förbjuden. För kundbesök till butik, frisör, pizzeria, tandläkare, finns kundparkering på garagets gavel.

Förvaltningskontoret kan i vissa fall utfärda ett tillfälligt, tidsbegränsat, **parkeringstillstånd** för exempelvis den som håller på att flytta eller för hantverkare du anlitar. Med parkeringstillståndet följer anvisning för parkering. Boende som disponerar fordon är skyldig att hyra parkeringsplats (särskilda hyresvillkor gäller). Detta gäller även firmabilar. För gäster och för boende som kortvarigt disponerar bil finns **gästparkering** med parkeringsautomat på garagets takplan. Kontakta förvaltningskontoret ifall du vill hyra parkeringsplats.

Tvättstugor

För tvättstugorna finns särskilda ordningsregler om städning, ordning och bokning, som finns anslagna i tvättstugorna. Städinstruktion ska finnas anslagen på varje maskin. Tvättstugan lämnas städad med avtorkade maskiner och golv samt bortplockat damm och ludd i torkskåp och tumlare. En bokad tid man vet inte blir utnyttjad ska snaras avbokas så någon annan kan använda tvättstugan. Var rädd om tvättstugans maskiner. Exempelvis får inte mattor, bolster mm. tvättas i maskin avsedd för hushållstvätt och tvättmaskiner får inte användas för färgning av kläder.

Djur

För många är hundar och katter en guldkant i tillvaron, men respektera och visa hänsyn för att grannarna kan vara såväl rädda som allergiska. Hundar och katter ska hållas kopplade och får inte springa löst i området. Lekplatser, gräsmattor och gångvägar är heller inte avsedda som "toaletter" åt husdjuren. Att mata fåglar inom bostadsområdet är förbjudet enligt hälsovårdsstadgan.

Störning, tidsregler

Denna skrivelse om störning och tidsregler har 2009-04-29 granskats och reviderats av styrelsen, på uppdrag från föreningsstämman.

Att bo i flerbiljshus ställer krav på ömsesidig respekt. Det är väldigt lyhört i våra hus; buller från borrhande och högljudd musik sprids och stör alla i hela huset. Har man fönster eller balkongdörr öppen kan musik eller höga röster även störa grannar i andra hus. Även på dagtid kan grannar behöva sova, studera eller helt enkelt slippa höga ljud.

Oavsett nedanstående tidsregler är alla alltid skyldiga att visa hänsyn till sina grannar och minimera störningar, samtidigt som alla också måste förstå och acceptera att grannarna har rätt till ett normalt liv där festligheter med lite högre ljudnivå ibland kan ingå.

Du som planerar renoveringsarbete, en fest eller annan tillställning måste informera dina grannar om detta i god tid, exempelvis med anslag i ditt och närliggande trapphus.

Störande arbeten, exempelvis borrhande, accepteras mellan 08.00 - 18.00 vardagar och 11.00 – 17.00 lördag-söndag.

Mellan 22.00 - 08.00 vardagar ska en så låg ljudnivå hållas att du inte riskerar att störa grannarna.

På lördag och söndagar ska en låg ljudnivå hållas fram till 11.00 på morgonen och efter klockan 17.00.

På fredags- och lördagskvällar accepteras musik och festligheter med en normal ljudnivå fram till 23.30, men givetvis inte varje vecka utan vid enstaka tillfällen.

Telefonnummer till störningsjour (bevakningsfirma) står anslaget i trapphusen. Ifall grannarna känner sig tvungna att ringa störningsjouren kommer föreningen fakturera den störande för utryckningen.

Balkonger; parabol, markiser, inglasning, blomlådor, vädring.

Parabol, blomlådor, eller annat, får endast monteras inom den egna balkongen och på sådant sätt som inte gör permanent skada på byggnaden. De får inte sticka ut utanför balkongräcke eller balkongens sidor. Undantaget är en utfälld **markis**.

Om du **grillar på balkongen** så visa hänsyn till dina grannar. Av brandsäkerhetsskäl får du inte använda kol- eller gasolgrill.

Du får inte skaka mattor, sängkläder eller andra föremål från fönster och balkonger. För det ändamålet finns **piskställningar** uppställda inom området. Mattor, sängkläder eller andra föremål får heller inte hängas för vädring över balkongräcke eller genom fönster.

För att få **glasa in sin balkong** måste tillstånd ges från föreningens styrelse, bygglov erhållas från kommunen, och därefter ska bygganmälan lämnas till kommunen.

Rökning

Många är allergiska eller mår allmänt dåligt av tobaksrök. Rökning utgör även en viss brandrisk. Rökning är därför förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen inom föreningen, dvs. trapphus, källare, tvättstugor, garage m.m. Visa dessutom respekt och undvik rökning på balkongen. Dina grannar kanske inte uppskattar tobaksröken när de äter, fikar eller bara vill få lite frisk luft. Givetvis slänger du inte fimpar eller snus på marken inom området.

Säkerhetsdörrar

Föreningen rekommenderar alla boende att installera säkerhetsdörr till lägenheten. En säkerhetsdörr höjer lägenhetens inbrottsskydd och fastighetens brandskydd genom att bränder svårare sprids mellan lägenheterna. Föreningen rekommenderar dock inte någon speciell installatör eller dörrtillverkare och stödjer inte försäljning genom dörrknackning. Däremot kan förvaltningen ofta komma med tips på installatörer som gjort bra arbeten tidigare, samtidigt som föreningen rekommenderar alla att jämföra priser och modeller hos olika leverantörer/installatörer.

Samarbete med försäljare

Föreningen har inte och kommer inte stödja eller samarbeta med "dörrknackare" som vill sälja varor och tjänster till boende genom att gå runt och knacka på hos boende. Skulle en försäljare påstå något sådant bör du ta information om försäljaren och dennes firma och anmäla detta till förvaltningen, som sedan kan vidta åtgärder mot firman. I de fall där föreningen samarbetar med företag för försäljning till boende kommer detta annonseras vid föreningsmöten, eller genom Sörgårdsbladet eller brev från föreningen till de boende.

Ohyra

Den som drabbas av ohyra i sin lägenhet, eller i andra utrymmen, ska omedelbart göra en felanmälan till förvaltningen. Detta så att föreningen, som genom sin försäkring har avtal med saneringsfirma, kan vidta åtgärder. Eventuellt kan det även finnas hjälp att få genom den drabbades egna försäkringsbolag.

Bilaga 1, Policys

Handikappanpassning

Föreningen ska verka för att alla boende ska ha smidigt tillträde till sina lägenheter och tillmötesgående samarbeta med kommunen i fråga om handikappanpassning av entréer och andra utrymmen, så länge detta inte negativt påverkar de andra boende i området och den aktuella porten.

Miljöpåverkan

Föreningen ska ta ett aktivt miljöansvar och väga in miljöhänsyn i alla beslut. Föreningen ska källsortera och kompostera, samt arbeta för att reducera sin el- och energiförbrukning. Ett konkret exempel är att vanliga glödlampor ska bytas ut mot lågenergilampor i alla gemensamma utrymmen.

Anställdas villkor

Samma villkor och förmåner ska gälla för samtliga anställda i föreningen. Föreningen ska ha kollektivavtal och avtalsenliga löner, villkor, försäkringar och övriga förmåner. Föreningen ska tillhandahålla företagshälsovård för de anställda.

Bilaga 2, Sophantering

Det är förbjudet att ställa ut soppåsar i trappuppgången.

Soporna ska källsorteras enligt nedan för att minska den gemensamma kostnaden och vår miljöpåverkan.

Den som inte följer dessa regler, och exempelvis lägger kartonger i grovsoporna, kommer få betala för det arbete och omkostnader som föreningen får för att sortera och hantera detta.

Matrester och annat komposterbart

Använd kompostbehållarna för matrester och annat komposterbart avfall. Till varje lägenhet har en komposthink delats ut och påsar för komposterbart material finns i barnvagnsrummet. Kompostpåsarna lämnas i särskilda inkast i sophusen i området eller i garaget.

Glas

Rengörs och sorteras på färgat och ofärgat och lämnas i avsedda kärl vid förpackningsinsamlingens station vid infarten till området.

Metallförpackningar

Rengörs och lämnas i avsett kärl vid förpackningsinsamlingens station vid infarten till området.

Tidningspapper, Telefonkataloger

Lämnas i avsedd behållare vid förpackningsinsamlingens station vid infarten till området eller vid Allévägens backe på vägen ned mot centrum.

Pappersförpackningar, Kartonger

Rengörs och lämnas i avsett kärl vid förpackningsinsamlingens station vid infarten till området.

Plastförpackningar

Rengörs och lämnas i avsedd behållare vid förpackningsinsamlingens station vid infarten till området.

Brandfarligt, Frätande, Gas, Olja, Färg, Kem och Giftigt avfall

Lämnas till en av kommunens miljöstationer (Vallentuna Motor) eller på Hagbytippen.

El, Elektronik, Batterier, Glödlampor, Lysrör

För detta finns särskilda kärl i grovsoprummet i garaget

”Övrigt” brännbart avfall

För vanliga brännbara sopor finns inkast i sophusen i området eller i garaget.