

Ordningsregler

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.

Som medlem i föreningen förväntas du bidra till en god grannsämja och ta ansvar för både din egen lägenhet och gemensamma utrymmen. Det innebär exempelvis att följa föreningens regler, hålla rent efter dig i gemensamma utrymmen, delta i gemensamma städdagar när det är möjligt och rapportera fel eller brister till styrelsen i tid.

Varför ordningsregler?

Ordningsreglerna är till för att skapa en trygg, trivsamt och fungerande boendemiljö för alla i föreningen. De bygger på hänsyn, gemensamt ansvar och sunt förnuft.

Reglerna kompletterar föreningens stadgar och lagstiftningen, och är beslutade av styrelsen enligt uppdraget att förvalta fastigheten och värna om allas boendemiljö.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller både bostadsrättshavare och föreningens egna hyresgäster. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller självklart också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem/hyresgäst ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

1. Boendeansvar och hänsyn

1.1 Vad har du för skyldigheter

Du är skyldig att betala månadsavgiften i tid, underhålla din lägenhet enligt gällande stadgar och regler, visa hänsyn till grannar och inte störa dem, följa säkerhetsinstruktionerna samt att söka tillstånd från styrelsen vid större renoveringar eller förändringar i bostaden.

1.2 Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. På så sätt hålls de gemensamma kostnaderna nere.

Anmäl fel eller brister till styrelsen i tid.

1.3 Visa hänsyn till dina grannar – dygnet runt

Visa hänsyn till dina grannar både på dagen och på kvällen. Mellan kl. 22.00 och kl 07.00 ska det vara extra tyst i fastigheten - då bör du till exempel undvika att köra tvätt- och diskmaskin.

Regeln gäller både inne i lägenheten och på balkongen samt i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphuset och på gården. Håll alltid normal samtalston så att ingen störs.

Om du planerar långvarig renovering eller en större fest, informera grannarna i god tid, gärna genom lappar i trapphusen.

Om du upplever störningar: prata med grannen först. Om det inte hjälper – kontakta styrelsen.

1.4 Rökning

Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen inomhus, såsom trapphus, hiss, källare och tvättstuga – enligt tobakslagen.

Vid rökning på balkong eller gård, visa hänsyn. Släng heller aldrig fimpar på marken eller i rabatter.

1.5 Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten. Att mata fåglar kan verka harmlöst, men leder ofta till att många fåglar samlas, vilket i sig kan medföra nedskräpning och störande ljud. Överbliven mat drar dessutom lätt till sig råttor och andra skadedjur.

1.6 Husdjur

Husdjur får inte rastas på gården. Ägare till husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar. Se till att rensa djurhår i tvättstugan.

Innehav av reptiler måste anmälas till styrelsen.

2 Lägenhet - underhåll och renovering

2.1 Lägenhetsunderhåll

Som bostadsrättshavare ansvarar du för lägenhetens inre underhåll, inklusive väggar, golv, tak, kök och badrum.

Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.

Det är inte tillåtet att sätta för ventilationskanalerna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet och kan bli problem med ventilationen i andra lägenheter.

Om du misstänker att dina element behöver luftas, så ska du inte utföra det själv. Kontakta istället styrelsen för rådgivning innan åtgärd vidtas.

2.2 Renovering och ombyggnad

Vid renovering ska alltid styrelsen informeras i förväg. Förändringar som påverkar planlösning, el, vatten eller ventilation kräver skriftligt godkännande från styrelsen.

Besiktning kan krävas både före och efter – särskilt vid ingrepp i väggar eller konstruktion.

Respektera tiderna då det skall vara tyst enligt pkt 1.3. Om du planerar långvarig renovering, informera grannarna, gärna genom lappar i trapphuset.

Anlita alltid behöriga hantverkare med ansvarsförsäkring.

Kolfilterfläkt ska användas för köksfläkt – det är inte tillåtet att ansluta fläkten till husets ventilationssystem.

2.3 Hyra ut i andra hand

Styrelsen måste alltid ge sitt skriftliga samtycke till andrahandsuthyrning. Den godkänns med max 12 månader i taget. Det åligger medlemmen att i god tid innan ansöka om fortsatt uthyrning, om det är aktuellt.

Föreningen tar ut en avgift motsvarande 10 % av prisbasbeloppet per år vid andrahandsupplåtelse. Om uthyrningen avser en kortare period än 12 månader beräknas avgiften per uthyrd kalendermånad, där påbörjad månad räknas som hel.

Avgiften läggs på första månadsavin efter påbörjad uthyrningsperiod.

Juridiska personer är inte tillåtna som hyresgäster.

Formulär finns i portalen SBC Hemma. Medlemmen ansvarar alltid för lägenheten. Om problem uppstår måste medlemmen säga upp hyresgästen för att inte riskera att själv bli uppsagd.

Bostadsrätthavaren ansvarar för att information från föreningen når hyresgästen och att regler följs.

3. Gemensamma utrymmen

3.1 Trapphus

Trapphusen är utrymningsvägar och får inte belamras – enligt brandskyddslagen. Cyklar, barnvagnar och andra föremål får därför inte ställas där. Av säkerhetsskäl och för att underlätta trappstädning bör också personliga saker som dörmattor, skor eller paraplyer undvikas i trapphuset.

Städning sker veckovis av extern städfirma, men det är allas ansvar att hålla rent däremellan. Om du spiller eller smutsar ner, ska det torkas upp snarast möjligt.

3.2 Tvättstuga

Den som bokat passet "äger" hela sin tid. Vänligen respektera tvättiderna – dvs du tvättar och torkar klart under ditt eget pass. Skriv en notis i bokningen om du t ex kommer sent och boka av om du inte ska använda tvättiden.

Städa och torka av de maskiner du använt och gör rent på golvet efter dig. Gemensamma utrymmen ska lämnas i samma skick som du själv förväntar dig att finna dem.

Varje söndagsmorgon har vi "tvättfritt".

3.3 Källare och källarförråd

Till varje lägenhet hör ett märkt förråd. Det är inte tillåtet att byta eller ta över andras förråd utan godkännande från styrelsen.

Gångarna i källaren ska hållas fria och får inte belamras – inget får ställas utanför förrådet.

4. Säkerhet och trygghet

4.1 Brandsäkerhet

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står grejer i vägen. Även små föremål kan försvåra utrymning vid brand.

Alla lägenheter ska ha fungerande brandvarnare. Saknar du – kontakta styrelsen.

Byt batteri årligen, t ex vid första advent.

Vi rekommenderar att du har brandfilt och pulversläckare hemma.

I lägenhetsförråd får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar, enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Dessa får förvaras i lägenhet eller på balkong.

Endast de kakelugnar och öppna spisar som är tätade och godkända för eldning får användas. Sotning sker vart sjätte år på föreningens initiativ.

4.2 Porten

Porten ska alltid hållas stängd.

Om du behöver ställa upp porten tillfälligt, till exempel vid av- och pålastning, ska du själv ha uppsikt över den hela tiden och se till att den stängs direkt efter.

Släpp aldrig in någon via porttelefon eller direkt i porten om du inte vet vem det är eller att deras besök är väntat. Även om personen verkar trevlig eller säger att den ska till någon i huset, är det bäst att hänvisa dem till att kontakta den boende direkt.

Om porten inte fungerar eller inte stängs ordentligt – meddela styrelsen.

4.2.1 Portkod och -nyckel

Föreningen har en portkod som används av tidningsbud, vissa budfirmor samt blåljuspersonal. Den är inte avsedd för boende eller gäster. Använd nyckel eller tagg för att komma in.

Informera styrelsen omgående om du tappat bort en portnyckel eller -tagg.

5. Utemiljö och förvaring

5.1 Uteplats/balkong

Balkongen äger du nyttjanderätten till men den ägs av föreningen. Det innebär att du inte själv kan göra förändringar på den eller i husväggen. Alla typer av installationer som t ex markiser och eldragning kräver tillstånd av styrelsen. För insynsskydd och markiser gäller märke Sandatex nr 97, enligt tidigare beslut. Kontakta styrelsen vid frågor.

Det är bara tillåtet att grilla på balkongen med elgrill på en brandrisk. Kontrollera alltid med närmaste grannar om grillandet stör eller riskerar att störa.

Häng balkonglådor och annat på insidan av balkongen annars finns en olycksrisk.

Ljudet studsar mellan husen så håll en normal samtalston. Spela inte hög musik.

Håll balkongen/uteplatsen ren och städad för bättre hållbarhet och för den allmänna trivseln. Särskilt viktigt om du bor på markplan.

Utanför uteplatserna på markplan finns planteringar. Du som bor där ansvarar för att hålla ett extra öga på dessa. Vattna gärna vid behov.

Meddela styrelsen om de drabbats av ohyra eller vissnat.

5.2 Gård och fastighet

Vi har ingen fastighetsskötare – så enklare gårdsskötsel förväntas alla hjälpa till med.

Medlemmar ansvarar gemensamt för att gården hålls trivsamt, ren och prydd. Plocka upp skräp och sopa eller skotta snö om det behövs.

Boende uppmuntras att hjälpa till att vattna växterna under torra perioder, särskilt sommartid. Redskap för gårdsskötsel finns att låna i källaren.

5.3 Cykelparkering

Cyklar parkeras i cykelställen på gården. De får inte stå i entré, trapphus eller källargångar.

Motorfordon får inte tas in på gården eller i gemensamma utrymmen.

5.3.1 Elsparkcyklar

Lämna hyrda elsparkcyklar på Vasagatan. Parkera dem inte på trottoaren utanför huset och i synnerhet inte direkt utanför porten. De står i vägen för förbipasserande – framförallt de med nedsatt syn eller rörlighet.

Det är inte tillåtet att ladda elcyklar, elsparkcyklar eller andra elfordon via eluttag i källare eller gemensamma utrymmen på grund av brandrisk.

5.4 Barnvagnar/Rullatorer

Barnvagnar och rullatorer och dylikt ska förvaras i barnvagnsrummet eller i lägenheten. Barnvagnar och rullatorer får inte förvaras i entré, trapphus eller källargångar – det är utrymningsvägar.

6. Avfall och återvinning

6.1 Sopor och källsortering

I sopskjulet finns bara två typer av kärl - för matavfall respektive hushållssopor. Endast dessa sopor får slängas där. Allt ska vara väl förslutet. Se till att locket på kärlet kan stängas – annars blir det problem med lukt och skadedjur som råttor.

Övrig källsortering lämnar du vid återvinningsstationen på Haga Kyrkogata. Ställ aldrig något utanför sopkärlen.

6.2 Grovsopor och farligt avfall

Grovsopor får inte lämnas i soprummet. Elprylar eller farligt avfall får inte heller lämnas där. Du ansvarar själv för att transportera dem till återvinningscentral.

Närmaste ÅVC ligger i Högsbo. Det finns även mobil miljöstation (bil för farligt avfall) som kommer till grannskapet ett par gånger per år – se göteborg.se.

7. Felanmälan

Anmäl alltid fel eller brister till styrelsen så snart du upptäcker dem. Lämna det inte till någon annan att göra. E-postadress: brfnedrefogelbergsgatan3@gmail.com

Tack för att du följer ordningsreglerna. De bidrar till ett tryggt, välfungerande och trivsamt boende för alla.

Ordningsreglerna i korthet:

1. Brandsäkerhet och utrymning

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får inte lösa föremål förvaras.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Det är bara tillåtet att grilla på balkongen med elgrill.
- I lägenhetsförråd får inga brandfarliga varor förvaras.
- Elda aldrig i en kakelugn eller öppen spis som inte är tätad och godkänd.

2. Säkerhet och olycksrisker

- Se till att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Informera styrelsen omgående om du tappat bort en portnyckel eller -tagg.
- Häng balkonglådor och andra föremål på insidan av balkongen.
- Parkera inte elsparkcyklar på trottoaren utanför huset.

3. Lägenhetsunderhåll

- Vid renovering ska alltid styrelsen informeras i förväg.
- Vissa förändringar kräver dessutom godkännande från styrelsen.
- Kolfilterfläkt ska användas för köksfläkt.
- Lufta inte dina element själv.

4. Fastighetsskötsel och visad hänsyn

- Medlemmar ansvarar gemensamt för att gården hålls trivsamt och fri från skräp.
- Plocka upp om du ser skräp på marken.
- Tvättstugan ska lämnas i samma skick som du själv förväntar dig att finna den.
- Rökning är inte tillåtet i gemensamma utrymmen inomhus.
- Mellan kl 22.00 och 07.00 skall det vara extra tyst i fastigheten.
- Håll en normal samtalston på balkongen.