

# ORDNINGSREGLER

## för Bostadsrättsföreningen Heimdal 2 (maj 2019)

---

### **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 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.

### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs?**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska 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, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag i porten.

## ***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 vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Rökning är inte tillåten i något gemensamt utrymme.
- e) Din lägenhet bör vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- g) För att underlätta städning och ur brandskyddssynpunkt får inga lösa föremål finnas i trapphus och entré. Dörmattor får således inte finnas utanför lägenheten. Sopor (vare sig hushålls- eller byggsopor) får inte ställas ut i trapphuset.

### ***3. Om gemensamma kostnader***

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

### ***4. Balkonger***

Balkonger får inte användas för

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

Underhållet av balkongen är föreningens ansvar och regleras enligt föreningens stadgar. Dock ansvarar respektive medlem för löpande skötsel av balkongen såsom städning, oljning av trägolv och snöskottning.

Blomlådor ska förankras på ett säkert sätt så de inte utgör fara för personer som vistas på gården.

### ***5. 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.

### ***6. Tvättstuga***

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugan.

## ***7. Cyklar, barnvagnar, rullatorer***

Cyklar ska förvaras i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén eller i trapphuset. Barnvagnsförrådet är främst avsett för barnvagnar. Lekredskap m m får förvaras där i mån av plats.

## ***8. Gården***

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Ta själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

## ***9. Avfallshantering***

- a) Soprummet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Lägg inte vassa föremål eller glas i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i sopsorteringsrummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- c) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Inga sopor får ställas på golvet i sopsorteringsrummet.
- d) Färg och andra kemikaliesopor får medlemmarna själva forsla bort. De får under inga omständigheter ställas i sopsorteringsrummet eller hållas i avloppet.
- e) Föreningen ordnar hämtning av skrymmande grovsopor och elsopor två gånger om året i samband med städdagarna.

## ***10. Källare och vind***

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

## ***11. Postboxar***

Två nycklar till postbox i entrén hör till varje andel/lägenhet. Respektive medlem ansvarar för dessa två nycklar. Om någon nyckel förkommer ska medlemmen låta tillverka ny. Föreningen har inga dubletter.

Vid eventuell överlåtelse av andel/lägenhet ska båda nycklarna överlämnas till tillträdande medlem. PostNord, Citymail med flera postoperatörer samt behörig företrädare för föreningen har nyckel till postboxanläggningens centrallås.

Märkning av postboxarna ansvarar föreningen för.

Endast adresserad post delas ut till respektive postbox i fastighetens entré. Det ankommer på varje enskild medlem att tillse att postboxen inte blir överfull vid bortavaro. Vid bortavaro kan medlemmen antingen tillfråga någon granne att tömma postboxen eller begära lagring av post hos postoperatörerna. Detta kan göras genom Svensk Adressändring antingen på [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se), via PostNord eller per telefon 0771-97 98 99 (vardagar 8–19).

Tidning delas ut till respektive lägenhetsdörr och placeras i tidningshållare invid dörren. Det ankommer på varje enskild medlem att inte förvara något brännbart i trapphuset. Tidningshållare invid lägenhetsdörr ska därför tömmas dagligen. Vid bortavaro kan medlemmen antingen tillfråga någon granne att ta in tidningen/tidningarna alternativt kan medlemman göra uppehåll i prenumerationen.

I skåpen under postboxarna finns hyllor för skrymmande försändelser. Där kan också tidningar placeras vid kortare bortavaro. Om någon vill utnyttja detta, vidtala någon person, t ex granne, som lägger tidningen där och märk hyllan med namn.

## ***12. Husdjur***

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i 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, hiss 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 under denna tid. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

## ***14. Hiss***

Stor aktsamhet måste iaktas vid användandet av hissen. Hissen är avsedd endast för persontransport. Tungt och skrymmande gods inklusive byggmaterial får inte transporteras i hissen. Inga minderåriga barn får ensamma åka i hissen.

## ***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.

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.

## ***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 eller 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.

Trapphuset får inte utnyttjas för underhålls- och renoveringsarbeten.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt och av auktoriserad fackman (elarbete, VVS-arbete, våtrumsrenovering, ventilationsarbete).

Medlemmarna svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

## ***17. Ventilation***

Ventilationen i fastigheten bygger på självdrag där frisk luft tas in via ventiler i fönstren (spaltventiler) och leds ut via ventilationskanaler i respektive rum inklusive kök. Följande regler gäller beträffande ventilation i fastigheten:

- a) Inga ingrepp får över huvud taget göras i ventilationssystemet av lägenhetsinnehavarna utan styrelsens medgivande.
- b) Eventuella ingrepp får endast göras av auktoriserad ventilationsfirma.
- c) Tilluften i respektive rum får inte blockeras.
- d) Fläktar med forcerat utsug (köksfläktar, toafläktar m m) får inte anslutas till ventilationssystemet.
- e) Rökning i anslutning till friskluftsintag i fönster mot gården är **inte** tillåtet inom ett avstånd av ca 10 meter från byggnaden i enlighet med Boverkets rekommendationer.

## ***18. 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. Ta 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.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.