



# ORDNINGSGREGLER

## *Bostadsrättsföreningen Kommendören 33a*

### **Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!**

Som alla vet så bor vi i en förening med många små lägenheter och dessutom är vårt hus från 1929/30 mycket lyhört. Det är därför extra viktigt att vi visar våra grannar största möjliga hänsyn genom att följa dessa enkla regler. Vi kommer då alla att trivas i vårt gemensamma hus och vara stolta att bo i Brf Kommendören 33 A.

### **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. 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 familje-medlemmar 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 kan styrelsen ifrågasätta om Du skall få bo kvar. 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. Detta enligt Bostadsrättslagens 7 kapitel 18 § punkt 5 samt föreningens stadgar 14 §.

### **Har Du frågor**

Vid frågor är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Med stöd av föreskrifterna i Bostadsrättslagen och i föreningens stadgar har styrelsen utfärdat dessa ordningsregler som fastställts av medlemmarna vid föreningens årsstämman 30 maj 2007 att börja gälla från den 1 juni 2007.

Utöver ordningsreglerna nedan gäller också föreningens stadgar.

## **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 någon i styrelsen eller enligt anslag i entrén. Ring aldrig journalnummer om det inte är absolut nödvändigt. Se mer nedan under - Felanmälan.

## **2. Om säkerhet**

- a) Kontrollera alltid att fastighetens entrédörr går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in okända personer i fastigheten.
- c) Lämna aldrig källardörren olåst. **BRANDDÖRR!**
- d) Var försiktig med gas och eld.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare.
- f) Se till att du har någon familjemedlem eller vän som ser till lägenheten om du är bortrest under en längre tid. Alternativt informera styrelsen.

## **3. Om gemensamma kostnader**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Byt alltid kranpackning när vatten står och droppar.

Var också återhållsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen - tänd t ex inte trapphusbelysningen dagtid när det är soligt och ljust i trapphuset. Kostnaderna för vatten och fastighetsel betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

## **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens beslut. Anhållan om uthyrning skall vara skriftlig och lämnas till styrelsen senast en månad före det datum uthyrningen skall börja gälla. Skälet till andrahandsuthyrning, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten med uppgift om personnummer skall finnas med i den anhållan som lämnas till styrelsen. När det gäller andrahandsuthyrning intar styrelsen en restriktiv hållning i enlighet med Bostadsrättslagens rekommendationer. Tänk också på att du enligt 14 § i föreningens stadgar kan förlora rätten till din lägenhet om du hyr ut den utan styrelsens tillstånd. För mer information - se föreningens stadgar och matrikel.

## **Avfallshantering och återvinning**

- a) Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Tidningar, papp och flaskor får inte kastas ned i sopnedkastet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- b) Tidningar, glas och plast skall lämnas på återvinningsstation. En vid Östra Real på Östermalmsgatan och en vid Mornington hotell på Nybrogatan.
- c) Kartonger och skrymmande avfall som t ex möbler skall lämnas av var och en på någon av kommunens återvinningsstationer.
- d) Färgburkar och andra kemiska produkter skall lämnas på närmaste miljöstation.
- e) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

Föreningen upplåter inte något grovsoprum, men i samband med de gemensamma vår- och höststäddagarna öppnas grovsoprummet upp i källaren. Vid dessa tillfällen har man därför möjlighet att ställa ner skrymmande saker och grovsopor.

## **Balkonger**

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd/snösmältning. Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

## **Cyklar**

Cyklar får inte parkeras utanför entrén och längs gatufasaden utan skall alltid placeras i de särskilda cykelställ som finns på innergården alternativt kan de parkeras inomhus i det egna källarförrådet. Eftersom någon speciell groventré inte finns medför cykelställens placering att cyklarna måste bäras upp och nedför entrétrappan till gårdsplanet. Då cykeln skall användas igen efter ett kortare besök i bostaden får den tillfälligt placeras uppställd framför gatufasaden (alltså ingen långtidsparkering här). Se då till att inte placera cykeln för nära entrédörren - det är viktigt bl a ur säkerhetssynpunkt att inte in- och utpassage försvåras.

## **Felanmälan**

När det uppstår fel i något av våra gemensamma utrymmen t ex en strejkande tvättmaskin är det viktigt att detta omedelbart anmäls till någon i styrelsen. Sätt gärna upp ett meddelande om att maskinen är trasig och att du har anmält felet. Alla typer av fel som du träffar på oavsett om det gäller entrédörren som inte går igen eller en glödlampa i trapphuset som slocknat skall utan dröjsmål anmälas till styrelsen.

Tänk också på att jourutryckningar alltid är dyrbara för föreningen - ring därför inte journummer i onödan. Kostnader kan komma att debiteras den medlem som utnyttjar jourfirmor när så inte är nödvändigt.

## **Flyttning**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet skall godkännas som medlem i föreningen före inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för medlemskap. Tillsammans med ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Vid överlåtelse av lägenhet åligger det säljaren att informera köparen om innehållet i föreningens stadgar samt i dessa ordningsregler. Lämna också kvar stadgar, ordningsregler och matrikel till den som övertar lägenheten!

Var försiktig vid in- och utflyttning så att skador inte uppstår i hiss och trapphus, dessa är original från 1929-30 och är på så sätt unika. Åtgärdande av skador i samband med flyttning debiteras bostadsrättshavaren. Täck gärna väggarna i hissen med papp.

## **Gården**

- a) Gården får användas för privata arrangemang, men man måste se till så att inte grannarna störs av höga röster, musik, cigarettök eller grillos.
- b) Marschaller som placeras på gården eller utanför entrén skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

## **Husdjur**

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör, förorsakar skada eller förorenar i och kring fastigheten. Husdjur får inte rastas på gården eller utanför entrén. Djurets spillning skall alltid plockas upp.

## **Källare**

I källaren får förvaras personliga tillhörigheter endast i till lägenheten tilldelat förråd. Gångarna ska hållas fria från saker och får under inga omständigheter belamras.

## **Lägenhetsförändring/ombyggnad**

Mindre förändringar får göras i lägenheten utan tillstånd. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock alltid styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan också byggnämnan behövas 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 störande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Borrning etc får inte utföras på andra tider än mellan vardagar kl 9-18 och lör-/helgdag kl 11-16.

## **Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder skall du själv se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Om ditt dusch/badrum inte har renoverats under senare hälften av 90-talet eller under 2000-talet bör du låta göra en fackmässig ombyggnad med ordentlig fuktspärr på såväl väggar som golv. Under tiden fram till renoveringen bör du duscha med måtta och se till att vädra ut ordentligt så att fukten inte får fäste.

Föreningen har haft flera tillbud med vattenskador (både i dusch-/badrum och kokvrår) och alla har skyldighet att regelbundet inspektera dessa utrymmen så att vatten- och avloppsledningar inte läcker. Också mycket små läckage kan på sikt orsaka stora skador och höga kostnader.

En särskild bostadsrättsförsäkring skall tecknas av varje bostadsrättshavare och utgör ett bra skydd om olyckan är framme.

## **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.

## **Parabolantenn**

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

## **Rökning**

Rökning är förutom inne i den egna bostaden endast tillåten i den bortre delen av gården, där speciellt kärl för fimpar placerats ut. Tomma cigarettaskar och fimpar får på inga villkor slängas på gården, i trapphuset eller i anslutning till fastighetens entré. Tag med dig dina fimpar när du rökt färdigt och släng dem i dina egna sopor. Den som röker bör alltid förvissa sig om att grannarna inte störs av röken. Det är inte tillåtet att röka i gemensamma utrymmen som hiss, trapphus eller på de till trapphuset anslutande balkongerna.

## **Stadgar**

I samband med att man övertar en av föreningens bostadsrätter får man via säljaren eller mäklaren en uppsättning av föreningens stadgar. Alla medlemmar är skyldiga att känna till vad som står i stadgarna och vad som gäller för vår förening. Stadgarna skall förvaras så att man lätt kan läsa dem om man blir osäker på vad som gäller.

## **Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lägen ser mycket strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men även i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 8 på morgonen. Man bör också undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Vid fester och då man spelar musik i sin bostad måste alltid största möjliga hänsyn visas mot övriga boende i fastigheten. Skall Du ha fest så informera alltid Dina grannar i god tid t ex genom ett anslag på föreningens anslagstavla i entrén.

## **Trapphuset - Barnvagnar, rullatorer, torkmattor och skor**

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i trapphuset eller entrén i enlighet med Brandskyddsmyndighetens förordningar. Skor och torkmattor får inte placeras i trapphuset eller utanför lägenhetsdörrarna.

## **Tvättstugan**

Föreningen har en tvättstuga, belägen i fastighetens källarplan. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Tvättpassen är ganska korta – ett pass varar 2 timmar, men i gengäld är det lättare att få en tvättid. Vid de tillfällen då man har ett litet större tvättbehov får ett dubbelpass bokas. Dock får man aldrig boka fler än två pass i rad. Om ett bokat tvättpass inte tagits anspråk senast 30 minuter in på passet så får någon annan ta över det och boka om det. Givetvis gäller också regeln att man skall lämna tvättstugan i det skick som man själv vill se den i - alltså ren och snygg med t ex torktumslarens filter befriad från ludd och maskinerna väl avtorkade.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

## **Årsstämma**

Varje år mellan 1 april-15 juni kallas alla medlemmar till ordinarie årsstämma. För att en bostadsrättsförening skall kunna fungera bra och utvecklas är det av största vikt att alla medlemmar engagerar sig och deltar i årsstämman där alla viktiga beslut träffas.