

## **ORDNINGSGREGLER**

### **För bostadsrättsföreningen Särstahem**

**Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen.**

---

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 trivsel, ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter trivselreglerna. 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 bostadsinnehavare. Även familjemedlemmar 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 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.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen 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**

*Max*

*LM*

- 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 fastighetsskötarfirman 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. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- 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) Vid förlust eller stöld av tagg ska styrelsen/förvaltaren omedelbart meddelas. Du är skyldig att ersätta borttappad tagg med den kostnad som gäller vid tidpunkten för förlusten.

## 3. Om gemensamma kostnader

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

## 4. Balkonger, altaner

Balkonger/ altaner får inte användas för

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke. Av brandsäkerhetsskäl får endast elgrill användas.
- d) Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/ altandörr 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

ML

LM

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställning på gården.

## **6. Utfodring av fåglar**

Utfodring av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

## **7. Tvättstuga**

Föreningen har totalt 1 tvättstuga, belägen i Gästgivarvägen 2 B. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

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

## **8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet/på gården/ i cykelstället och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén utan tillstånd.

## **9. Gården**

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm ej att informera grannarna.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Föreningen har en gemensam grill som fritt kan användas. Grillen rengörs av den som använt grillen. Grillningen ska ske under uppsikt och med säkert avstånd från brännbart material.

## **10. Avfallshantering, el- avfall, kemiska produkter**

*ML*

*LM*

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet/källaren. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Soprummet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soprummet. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- d) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.

Vid varje tillfälle som boende lämnar byggavfall och annat på föreningens område nödgas vi anlita extern hjälp för att forsla bort detta till en extra kostnad som drabbar alla medlemmar. Överträdelse beivras och föreningen kommer att debitera den boende kostnaderna för extra bortforsling av material som inte är avsett att slängas i soprummet.

Utöver detta är det naturligtvis viktigt att ingen kastar papper, fimpar eller annat skräp inom- eller utomhus. Låt oss hjälpas åt att hålla vårt kvarter rent och snyggt – det ger en ökad trivsel för oss boende och ett positivt intryck för besökare.

## **11. Källare och vind**

På vind och i källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Laddning av elscooter eller elcykel är inte tillåtet på grund av brandfara.

## **12. Parabolantenn**

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

## **13. Husdjur**

NA

LM

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

#### **14. 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 utomhus och i gemensamma utrymmen som i t.ex. trapphus och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa dagligen från kl.22:00 - kl.08:00. Den allmänna ljudnivån, exempelvis från TV, stereo och pianospel, skall hållas dämpad under denna tid. Man bör också 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 kommer att störa.

Fyrverkeri, smällare och liknande får inte avfyras från balkonger eller inne på gårdarna.

Borrning eller andra mycket störande åtgärder i lägenheten får utföras endast mellan kl 07.00 och 18.00 på vardagar och kl 10.00 – 18.00 på helger.

Om grannarna stör, tala i första hand med den störande grannen. Om detta inte hjälper, dokumentera störningarna genom att anteckna tidpunkt och händelse och lämna därefter noteringarna till styrelsen. Viktigt är att du gör det skriftligt, detta för att det ska finnas underlag för hur omfattande störningen är.

#### **15. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andrahand 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 andrahandshyresgäster avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

#### **16. Lägenhetsunderhåll**

NAI

LN

Bostadsrättsinnehavaren 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, 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 dem som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

## 17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner 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 (se stycke 14 ovan).

## 18. Parkering

Föreningen har tillgång till garageplatser och utomhus motorvärmplatser avsedda för föreningens medlemmar. Uthyrning av platserna sker genom ett kösystem. Kontakta styrelsen för information om lediga platser samt anmälan till bilplatskö. Det är inte tillåtet att hyra ut parkeringsplatser i andra hand.

Regler för bilplatskön:

- 1) Medlem som innehar en parkeringsplats kan inte tilldelas ytterligare en plats om det finns medlemmar i kön som saknar plats.
- 2) Den som anmäler sig till kön anger vilken kölista man vill köa till, antingen garage-väntelista eller motorvärmare-väntelista. Det går inte att köa till ett speciellt platsnummer.
- 3) När en parkeringsplats blir ledig går erbjudandet till den som står först i kön.
- 4) Om den som erbjuds en parkeringsplats avstår, erbjuds parkeringsplats istället till nästa i kön.
- 5) Den som avstår ett erbjudande om garageplats förlorar sin plats i kön.

NA

LM

Ett erbjudande gäller i fem dygn från det att erbjudandet meddelats. Uteblivet svar räknas som att medlem avstår erbjudandet och förlorar därmed sin plats i kön

## 19. 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.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar och lag.

## 20. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- a) I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- b) Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- c) I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar. I en bil får dock en reservdunk med drivmedel förvaras.
- d) I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa trivselregler har beslutats av föreningsstämman att gälla

Från och med datum: 2024-01-09

## Undertecknas

Ort och datum  Knivsta 2024-01-09	Ort och datum  Knivsta 2024-01-09
Underskrift 	Underskrift 
Namnförtydligande  Luke McLachlan	Namnförtydligande  Mikael Höglund