



Ordningsregler m.m.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätt till bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningens egendom och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I löpande förvaltning ingår också att se till att ordningsregler följs. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och omedelbart utanför föreningens fastighet.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Alla omfattas som får tillträde till din lägenhet och fastigheten. Det innebär med andra ord att medlem uppbär ansvaret för att inneboende, andrahandshyresgäster, gäster, hantverkare med flera följer föreningens ordningsregler. Dessutom gäller reglerna även för boende i föreningens hyreslägenhet.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan det leda till uppsägning och tvingad avflyttning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Medlem som fortfarande inte följer styrelsens anvisning efter uppmaning kan bli varnad och därefter få sitt medlemskap uppsagt och tvingas flytta.

Styrelse och förvaltning

Styrelsens sammansättning finns på anslagstavlan i porten. Styrelsen sammanträder ungefär en gång per månad. För synpunkter eller frågor om föreningen, använd föreningens brevlåda eller skicka ett e-brev till styrelsen@barnhuset5.se.

Ordinarie föreningsstämma hålls senast innan juni månads utgång varje år. Kallelse anslås i porten.

Medlemsinformation

Information från styrelsen kan delas ut till varje lägenhet, anslås på anslagstavlan i entrén och/eller meddelas via föreningens hemsida på www.barnhuset5.se. Det

är varje medlems ansvar och skyldighet att ta del av den information styrelsen förmedlar via dessa kanaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Denna täcker allt som har med fastigheten att göra, med undantag av det som är bostadsrättsinnehavarens ansvarsområden. Dessa finns angivna i stadgarna. Vi rekommenderar därför samtliga att undersöka med det egna försäkringsbolaget om tilläggsförsäkring för bostadsrätt behövs eller redan ingår i hemförsäkringen. Har du inte hemförsäkring när du flyttar in, se till att snarast teckna en.

Trivsel

Var noga med att inte släppa in okända personer genom porten utan att fråga vad de har för ärende. Se också alltid till att porten går i lås efter dig.

I ett flerfamiljshus är det ofrånkomligt att man då och då hör ljud från sina grannar. Det är dock viktigt att allas rätt till vila respekteras. Tumregeln är att inte spela hög musik, renovera eller på annat sätt störa under tiden 22.00 – 07.00 på vardagar och 23.00 – 09.00 under helger. Om du planerar fest, informera dina grannar – på anslagstavlan eller personligen.

Blir du störd av din granne, kontakta grannen direkt. Vid upprepade störningar, dokumentera skriftligt och kontakta därefter styrelsen. Upprepade störningar kan innebära att rätten till bostadsrätten upphör.

Husdjur

Det är inte tillåtet att ta med husdjur ut på innergården. Husdjur med päls är inte tillåtna att medfölja i tvättstugan.

Rökning

Rökning är inte tillåten i de allmänna utrymmena, vilket innefattar bland annat trapphuset, passagen till innergården, källartrappan, källaren och tvättstugan.

Det är inte tillåtet att slänga fimpar på innergården, eller strax utanför entrén till gatan.

Aktsamhet

Var rädd om och vårda föreningens egendom. Det gäller även föreningens gård med trädgårdsmöbler och utrustning. Om skada eller allvarliga situationer såsom akuta vattenläckor, översvämmade toaletter, tecken på brand, allvarliga och akuta skadedjursangrepp eller liknande inträffar, kontakta förvaltaren eller någon i styrelsen. Tänk på att alla kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Renovering

När krävs tillstånd?

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 7 § krävs styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder i lägenheten som omfattar

- ingrepp i bärande konstruktioner (exempelvis väggar),
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen vill särskilt framhålla följande situationer.

Väggar och andra bärande konstruktioner Tillstånd krävs för bärande väggar och konstruktioner, men även för övriga väggar är det viktigt att tänka på att i ett så gammalt hus som vårt kan väggar som inte ursprungligen var bärande med tiden fått en mer eller mindre bärande funktion. Även ingrepp i sådana väggar kan därför medföra skador i kringliggande lägenheter. För att tillstånd inte ska krävas måste du därför säkerställa att väggen inte är bärande i någon del, till exempel genom att anlita fackman.

Om du är osäker ska du vända dig till styrelsen. Styrelsen vill även att du anmäler om du ska riva en icke bärande vägg/konstruktion samt att du då uppvisar intyg på att väggen/konstruktionen inte är bärande.

Ledningsdraging Alla ändringar av befintlig ledningsdraging för avlopp, värme, gas eller vatten kräver tillstånd. Detta gäller även om du drar nya ledningar på samma sätt eller samma ställe samt om du återmonterar tidigare ledningar. Detta gäller även om det är du som medlem som har underhållsansvaret för ledningarna.

Badrum och kök Då ombyggnad av badrum normalt innebär ändringar i befintlig ledningsdraging, dvs. även då du drar ny rör på samma sätt som tidigare eller återmonterar gamla rör, krävs alltid tillstånd.

För kök gäller att tillstånd krävs när ledningar eller bärande konstruktioner påverkas (se ovan), i annat fall krävs inte tillstånd.

Flytt av kök eller badrum till annan plats kräver tillstånd enligt nedan.

Annan väsentlig förändring Vad som är en väsentlig förändring är inte uttryckligen definierat men kan till exempel vara att göra större förändringar i planlösningen. Flytt av kök eller badrum kräver därför alltid tillstånd.

När krävs inte tillstånd?

För normala underhållsåtgärder som målning, tapetsering och slipning/lackning av golv krävs inget tillstånd. Inte heller krävs tillstånd för läggande av nytt golv, såvida inte detta kan påverka huset, till exempel läggande av nytt stengolv som väger mycket.

För byte av ytskikt i badrum krävs egentligen inget tillstånd om detta kan göras utan att befintliga ledningsdragningar enligt ovan påverkas. Styrelsen vill dock påminna om att du måste tillse att bakomliggande tätskikt inte skadas.

Även om tillstånd inte krävs ska medlem alltid anmäla till styrelsen innan renovering och ombyggnad av badrum samt ändring av planlösning påbörjas samt i förekommande fall även inge ritning över ändringen samt intyg om att bärande konstruktioner inte påverkas.

Är du tveksam, kontakta styrelsen.

Ventilation

Vi bor i en gammal fastighet med självdrag. För att det ska fungera, krävs att samtliga ventiler för till- och frånluft är öppna och väl rengjorda. Om man i någon lägenhet blockerar kanalerna, påverkas grannarna. Det är alltså inte tillåtet att stänga igen exempelvis tilluftsventilerna i kök och badrum.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Ordningsregler för tvättstugan finns uppsatt på anslagstavlan utanför tvättstugan. Bokning görs via en för lägenheten egen inloggning på föreningens hemsida. Eventuella lappar gäller inte. I det fall inte bokad tid börjar nyttjas inom 30 minuter förfaller bokningen och tvättstugan får användas av andra.

Kom ihåg att tvättstugan alltid ska städas efter varje användning oavsett hur den såg ut när du kom och oavsett om du anser att du inte smutsat ner. Städning ska alltid omfatta avtorkning av maskiner och tvättmedelsfack, dammsugning eller sopning av golv samt våttorkning av golv.

Husdjur med päls är inte tillåtna att medfölja i tvättstugan.

Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder får endast ställas i avsett cykelstall på innergården. Utrymmet är avsett för cyklar och mopeder som används och är alltså inte ett förråd för tvåhjulingar som inte används.

Barnvagnar

Av utrymmesbrist finns inget separat barnvagnsrum. Observera dock att Länsrätten beslutat att barnvagnar av brandsäkerhetsskäl inte får förvaras i trapphusen. Med andra ord måste barnvagnar förvaras i lägenheterna.

Avfallshus

Föreningen har ett avfallshus på innergården. Hushållssopor ska slängas i väl förslutna påsar.

Kärlet för grovsopor är avsett för mindre föremål och emballage. Föremål får inte ställas utanför kärlet. Är kärlet fullt får du förvara ditt material i lägenheten till

dess plats finns. Kom ihåg att föreningen betalar efter volym per tömning.

Det är inte tillåtet att lämna elektrisk och elektronisk utrustning samt miljöfarligt avfall, som målarfärg, utrangerade vitvaror, tegel och cement m.m. i avfallshuset.

I tidningskärlet får endast dagstidningar läggas och inte fönsterkuvert, wellpapp, kartong eller påsar av något slag.

Förråd

Inga föremål får av brandsäkerhetsskäl placeras i gångarna utanför förråden.

Innergården

Innergården kan inte bokas.

Trapphus

Brännbart material oavsett typ (exempelvis barnvagnar, möbler, väskor, tidningsbuntar, byggmaterial) får inte förvaras i trapphuset.

Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen ansöka hos styrelsen tillstånd av upplåtelsen. Ansökan ska innehålla skälen för upplåtelse, under vilken tid upplåtelse ska ske samt namn, personnummer, telefonnummer och e-postadress till den för vilken tillstånd till upplåtelse söks.

För mer information, se policyn för andrahandsupplåtelser, tillgänglig på föreningens hemsida.

Övrigt

Tänk på att alltid släcka ljuset efter dig i tvättstugan, åtgärda droppande kranar och att vädra snabbt istället för att låta fönster stå öppna under uppvärmningssäsongen, allt för att hålla kostnaderna nere i fastigheten. Tänk även på att endast anlita jourtjänster i yttersta nödfall.

Om du märker att något inte står rätt till, var vänlig meddela någon i styrelsen eller fastighetsförvaltaren snarast.