

ORDNINGS-/TRIVSELREGLER

för Bostadsrättsföreningen

Eken nr 23

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 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!

En av de viktigaste skyldigheterna Du som bostadsrättshavare har är att betala avgifterna i tid, men det finns en hel del andra regler som vi samlat i detta dokument.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Samtliga 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 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.

Styrelsen kontaktas lämpligen via föreningens brevlåda i port 53 eller via föreningens e-post: info@eken23.se

Dessa ordningsregler uppdaterades den 27 april 2023.

1. Om allmän aktsamhet

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

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering och lämna inte ut portkoden till andra än släktingar och nära vänner.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam om någon du inte känner igen vill komma in i källaren.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta och se till att de går i lås efter in- och utpassering.
- d) Var försiktig med eld i alla dess former. Det är generellt rökförbud i alla gemensamma lokaler, trappuppgångar och källargångar.
- e) Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare. Det är Du som bostadsrättshavare som ansvarar för att brandvarnaren fungerar. Testa den regelbundet och byt batteri i tid. Brandvarnare äldre än tio år ska bytas ut.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och fastighetsel 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 eller piskning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, både av brandsäkerhetsskäl och för att matos stör grannarna.

Det är inte tillåtet att måla balkonggolvet eftersom det stänger in fukt i betongen.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För uppsättning av markis och inglasning av balkongen krävs tillstånd av föreningen. För inglasning av balkongen krävs dessutom bygglov av kommunen.

5. Mattpiskning

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

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar måste ske på ett sådant sätt att matrester inte riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Kasta t ex inte bröd eller annat direkt på marken.

7. Tvättstuga

Tre tvättpass per månad och lägenhet får förbokas, detta för att ge alla bättre möjlighet att få önskade tvättider. Ytterligare max två pass per månad och lägenhet får bokas samma dag eller dagen före. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i anslutning till tvättstugan.

Tvättmaskinerna får inte användas för

- a) att tvätta mattor, endast normal hushållstvätt får tvättas i maskinerna.
- b) att färga kläder.

De flesta reparationer beror på bh-byglar, mynt och annat som fastnar i maskinerna. Se till att använda tvättpåse då Du tvättar bh och töm alla fickor!

Tvättlokal, mangel- och torkrum ska lämnas i välstädat skick efter varje tvättpass!

8. Trappuppgångar och cykelrum

Barnvagnar, rullatorer, möbler eller skräp får inte placeras i trappuppgångarna. Barnvagnar placeras på särskilt markerad plats i de tre cykelrum som finns. Cyklar ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställen på gården. Cyklar som ställs i cykelrummen ska vara märkta.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Det finns fyra uppsättningar trädgårdsmöbler att använda.

- c) Föreningen har en fast grillplats och det finns en klotgrill i något av cykelrummen som alla kan använda. Grillkol och tändvätska köper Du själv och grillen ska göras ordentligt ren efter avslutad grillning.
- d) Det är inte tillåtet att kasta cigarettfimpar, snuspåsar eller annat skräp på gården. Ingen städar åt oss annat än vi själva på städdagarna!
- e) Parkeringsplatserna är förhyrda och får användas enligt separat hyresavtal. Det råder parkeringsförbud överallt på gården förutom på de förhyrda parkeringsplatserna. In- och urlastning vid portarna är tillåten under kortare stunder om det framgår att så sker; lämna t ex bagageluckan öppen.
- f) Kör långsamt till och från parkeringen. 10–15 km/h är lagom hastighet.

10. Städdagar

Vi har en till två gemensamma städdagar under året. Minst en från varje hushåll bör delta. Medverkan kan även ske genom att t ex bjuda på kakor eller annat tilltugg till dem som deltar på städdagen. En container för trädgårdsavfall och grovsopor beställs normalt till någon av städdagarna.

11. Avfallshantering

Våra sopnedkast är avstängda och i stället finns det tre underjordsbehållare vid vändplanen för matavfall, restavfall och pappersinsamling. Det är obligatoriskt att sortera ut matavfall i matavfallsbehållaren. Övriga hushållssopor som inte är matavfall läggs i restavfallsbehållaren. Föreningen tillhandahåller påsar från Stockholm Vatten och Avfall för matavfall. De finns att hämta utanför tvättstugan.

Vid vändplanen finns ytterligare en underjordsbehållare avsedd för pappersinsamling. Tidningar, magasin och annat återvinningsbart returpapper kan kastas, men här får Du inte slänga papperskassar, kartonger, wellpapp eller liknande.

Vi har inte förpackningsinsamling i föreningen ännu, men många sorterar sina förpackningar vid återvinningsstationerna som finns vid Bromstensskolan och korsningen Duvbovägen/Cervins väg. Där kan Du kasta bl a kartonger, wellpapp, glasburkar, glasflaskor, plast, metall etc. och där finns dessutom en batteriholk.

Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och kan därför inte läggas i återvinningsstationerna. Du ansvarar själv för att transportera el- och elektronikavfall, färgburkar och andra kemiska produkter till närmaste miljöstation som finns bl a i Bromma och vid Lövsta i Hässelby.

12. Toaletter

Det är inte tillåtet att spola ner främmande föremål i toaletterna. Spola inte ner hushållspapper, ansiktsservetter, bomullspinnar, tamponger, bindor eller annat som kan sätta stopp i avloppet.

Det är bara toalettpapper som löses upp i vatten, alla andra främmande föremål riskerar att ligga kvar i avloppsstammarna och kan så småningom orsaka stopp och översvämning med kostsamma reparationer som följd.

13. Källare och källarförråd

I källaren får Du bara förvara personliga tillhörigheter i egna utrymmen. Gångarna ska hållas fria från saker och där får Du inte ställa några föremål. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråden.

14. Parabolantenn

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

15. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården, i planteringar, gräsmattan eller andra ytor.

16. 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 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. Tänk på att det är lyhört i vår fastighet! Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

Samtidigt är det naturligtvis så att bor man i ett flerfamiljshus, får man acceptera en hel del omgivningsljud från omkringliggande lägenheter.

17. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

Om en medlem upplåter sin lägenhet i andra hand utan samtycke från föreningen kan detta leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas och bostadsrätts-havaren sägs upp.

18. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren 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.

19. Förändringar i lägenheten

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, dra nya rör i kök och badrum eller förändra ventilationen. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

20. Köksfläkt

Det är inte tillåtet att koppla en mekanisk köksfläkt till imkanalen i köket utan automatisk spjällbox. Spjällboxen fungerar så att när fläkten startar, stänger takventilen ut mot köket och matoset sugts ut via imkanalen och när fläkten stängs av öppnar takventilen mot köket och ventilationen i lägenheten fungerar normalt. Imkanalen är en del av lägenhetens ventilation och inkoppling av spjällboxen kräver därför tillstånd från styrelsen. Kolfilterfläktar som inte kopplas till imkanalen är tillåtna utan tillstånd. Imkanalen ska då vara ansluten till en öppen takventil så att ventilationen i lägenheten fungerar som avsett.

21. 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. Tag 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 ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Ordningsreglerna uppdaterades och fastställdes av föreningsstämman den 27 april 2023.

Dessa ordningsregler ersätter tidigare utgivna ordningsregler i sin helhet.