

TRIVSEL&ORDNINGSREGLER

**för Bostadsrättsföreningen
Gömma ringen 9.
AUGUSTI 2010**

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.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem. Det yttersta syftet med dessa är ju att vi alla ska ha en bra bostadsmiljö där alla trivs.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du/din hyresgäst ska få bo kvar.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen Gömma Ringen 9

1. Om allmän aktsamhet

Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Var därför rädd om och vårda föreningens egendom. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Lämna inte källardörrar olåsta. Var försiktig med eld. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt och påverkar driftskostnaden för varje brf. Var därför 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.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering eller för skakning av mattor, sängkläder mm. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården (f n utanför grinden mot Brötvägen).

6. 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.

7. Tvättstuga

Föreningens tvättstuga ligger i källaren. Tvättstugan är till för brf-innehavarnas hushållstvätt. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar

Cyklar och mopeder ska förvaras på gården i eller bredvid cykelstället och inte ställas utanför porten.

Barnvagnar får ej stå i någon av portuppgångarna. En plats för barnvagn finns nedanför källartrappan i nr 14. Det finns även två förankringar för barnvagnar bakom carporten i ett utrymme under tak.

9. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar och leksaker mm samlas ihop efter dagens slut. Leksakerna ska antingen förvaras i lägenheten eller i förvaringslåda eller liknande bakom carporten.

Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av gården kan ske med lappar i god tid i portuppgångarna. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

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.

Under vår – höst sköter brf-medlemmarna (alternativt resp br-ägares hyresgäst) trädgården efter särskilt veckoschema som anslås i trapphuset. Det är också en gemensam plikt att delta vid höst- och vårstädning när brf:s styrelse kallar till sådan.

10. Hushållssopor och annat avfall

Föreningen har 6 soptunnor avsedda för hushållssopor. Dessa töms 2 ggr/vecka. Soptunnorna får inte fyllas så att locken inte kan stängas – risk för råttor och fåglar. Är soptunnorna fulla måste du själv lämna soporna vid närmaste miljöstation. Du har också själv ansvaret för att transportera annat avfall än dina hushållssopor till sop/miljöstation.

11. Trappuppgångar och trapphallar

För allas trevnad bör inte några föremål ställas i trappuppgångar och trapphallar, inte heller hängas över trappräcken.

Brf-medlemmar städar trapporna i 14-dagarsperioder efter särskilt schema. Detta är en gemensam uppgift som alla måste hjälpas åt med solidariskt – alternativet är en ökad driftskostnad som fördelas per lägenhet.

12. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras (brandrisk/försäkringsfråga). Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren. Håll också källardörren låst så att ingen obehörig kan ta sig ned i källaren.

13. Parabolantenn

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

14. Husdjur

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.

15. 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.

16. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand 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 andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

17. 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.

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

18. 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, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan och bygglov 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.

19. Bastu- och övernattningsrummet.

BRF Gömma Ringen har inrett ett rum i källarplanet till bastu/alternativt övernattningsrum för gästande släktingar/vänner. I rummet finns bastu/dusch/toalett men även en bäddsoffa för övernattande gäster.

På dörren till rummet finns en bokningslista, där man antecknar sig för att använda rummet som rekreation alternativt övernattningsrum.

Rätt att använda rummet har medlem i föreningen och dess gäster.

Att använda rummet till rekreation är kostnadsfritt. Rummet måste dock bokas. Se almanacka på dörren. Efter användning ska alla personliga tillhörigheter avlägsnas.

Övernattande gäster till brf-medlemmar betalar en summa av 100 kr/natt. Summan erlägges i kuvert i brf Gömma Ringens brevlåda.

En förutsättning för att använda rummet är att man antecknar/bokar rummet på bokningslistan. Även om rummet är tomt när du vill basta/duscha/vila, måste alla br-innehavare anteckna sig på listan.

Var och en som använder rummet ansvarar för att det lämnas i det skick du själv vill finna det i.

Överträdelse mot dessa regler kan medföra att styrelsen fattar beslut att br- innehavare eller dess gäster ej har tillgång till rummet.

20. Bilar, motorcyklar, mopeder mm.

Endast nödvändig motortrafik på gården ska förekomma, som trafik till och från parkeringsplatserna, vissa transporter etc. Beslutet gäller även motorcyklar.

Parkering på gården är endast till för dem som hyr plats. Övriga bilar och motorcyklar får ställas på gatan.

Cyklar och mopeder ställs vid cykelställ i första hand.

21. Regler för erhållande av bilplats samt hyra.

Samtliga bostadsrättsinnehavare har rätt till en dosa till bommen till gården utan kostnad. Även de hyreslokaler, som behöver tillgång till gården har rätt till en dosa. Önskas flera dosor bekostas de av medlemmar/hyresgäster själva.

Föreningen har 10 bilplatser fördelade på

- 6 parkeringsplatser med motorvärmare, kostnad 375 kr/mån
- 2 carports, kostnad 600 kr/mån
- 2 garageplatser, kostnad 800 kr/mån.

Med parkeringsplats avses plats för **en** bil. Med carport menas också plats för **en** bil. Hyrs carporten ut till 2 bilar/motorcyklar kostar det extra fordonet som en bilplats.

Med garage menas plats för endast **en** bil i garage, **alternativt** får garaget användas som förråd. Kostnad för bilplats, carport och garage bestäms av styrelsen.

Turordning bestäms av föreningsstämman.

Turordning för erhållande av bilplats:

1. Medlem i bostadsrättsföreningen
2. Hyresgäst av lokal i föreningen

Vid fördelning av platser gäller för **Bostadsrättsmedlem**

1. Kontraktets överlåtelsedatum
2. Lottning

Vid fördelning av platser gäller för **Hyresgäst**

1. Kontraktets första överlåtelsedatum
2. Lottning

Övrigt:

- Den som huvudsakligen använder bilen måste bo i fastigheten. Gäller ej lokal.
- En bilplats förloras då bostad/lokal överlåtes.
- Överträdes reglerna och rättelse ej sker, förloras bilplatsen med en månads varsel.
- Den som har tillgång till bilplats på gården och betalar för den har också rätt att där tvätta bilen på avsedd plats.

Turordningen innebär t ex att om en hyresrätt lokal fått ett kontrakt, förloras detta ej förrän lokalen överlåtes eller i samband med att kontraktet förnyas (ex 3års period.) Reglerna innebär att så fort en plats, oavsett om det är bilplats, carport eller garage blir ledig, tillfrågas bostadsrättsinnehavare om intresse finns efter turordningsreglerna. Styrelsen ansvarar för detta.

22. 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.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2006 och har uppdaterats 23 augusti 2010.

Styrelsen Gömma Ringen 9