

# ORDNINGSREGLER BRF ODENSE

## Det här måste 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 husen. Alla är i princip 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/hyresgäster!

### **För vem gäller reglerna?**

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i bostaden. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och 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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen/hyresgästen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen/hyresgästen trots anmaningen 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.

### **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, ta kontakt med förvaltaren enligt anslag på anslagstavlan vid tvättstugan samt på hemsidan.

### **Om säkerhet**

Var försiktig med eld! Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid. På så sätt hjälps vi åt att minimera risken för inbrott.

Maj 2014

Parkera inte på innergården så att du hindrar räddningstjänsten/handikappfordon från att komma fram.

### **Om gemensamma kostnader, exempelvis vatten och el**

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var försiktig med el i fastighetens gemensamma utrymmen – släck efter dig!

Anmäl till förvaltaren om vatten står och droppar. Kostnader för kranpackningar betalas av föreningen. Vatten och el för gemensamhetsutrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster gemensamt.

### **Uteplatser**

Enhetlighet ska gälla vid uppsättning av staket etc vid radhusens uteplatser. Detta gäller både staketens placering, utformning och färg. Du är själv ansvarig för skötsel av staketen. Föreningen står för kostnaden av olja till staketen under perioden 2013-2015 och du är skyldig att under dessa år olja in staketen själv. Gäller både hyresgäster och medlemmar! Klarar du inte detta själv, fråga en granne eller styrelsen.

Det är absolut förbjudet att använda uteplatserna som förråd och permanent förvaring av föremål som inte hör till utemöblemang.

### **Biltrafik och parkering på gården**

Biltrafik inom området är endast tillåten för i och urlastning max 30 min. Övrig parkering är förbjudet (undantag för in- och utflyttning av bostad).

Fordon får max köras i motsvarande gånghastighet.

Biltvätt är ej tillåten inom området. Inre rengöring av bilen får ske på parkeringsytorna.

### **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.

### **Tvättstugan**

Läs och följ reglerna för tvättstugan enligt uppsatta skyltar i tvättstugan!

### **Föreningslokalen**

Föreningslokalen ligger i samma hus som tvättstugan. Det kostar 100 kr/tillfälle att hyra lokalen och en depositionsavgift på 500 kr tas ut i förskott. Mellanskillnaden, 400 kr, återfås efter inspektion av lokalen. Bokning, se anslagstavlan samt hemsidan.

Naturligtvis ansvarar du som hyr lokalen att den lämnas i städad och snyggt skick. Anslag vad du ska tänka på finns i lokalen. Om du lämnar lokalen ostädad kan konsekvenserna bli att du inte får igen erlagd deposition och att du inte får hyra lokalen igen!

### **Avfallshantering, sopor, el-avfall, kemiska produkter**

Miljöstugan används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får absolut inte lämnas i miljöstugan utan ska lämnas på närmaste miljöstation.

Enligt lag ska el- och elektroniskt avfall samlas in separat. I miljöstugan finns ett eget kärl för el- och elektronikavfall där du kastar detta.

Maj 2014

Gamla batterier läggs i en speciell box i miljöstugan. Bilbatterier och liknande får absolut inte lämnas i miljöstugan. Dessa lämnas till en miljöstation!

Vid större renoveringar av bostaden, ankommer det på bostadsinnehavaren/hyresgästen att på annat sätt se till att byggmaterialet omhändertas.

Trädgårdsavfall och annat avfall får inte lämnas utanför garaget eller i miljöstugan utan måste omhändertas av bostadsrättsinnehavaren/hyresgästen för egen bortforsling till miljöstation.

## **Parabolantenn**

De särskilda föreskrifter som gäller för antennenläggningen skall följas. Egen parabol eller antenn får endast uppsättas efter det att grannarnas skriftliga medgivande getts och skriftligt avtal tecknats. Det är av största vikt att parabol eller antennen inte monteras på så sätt att den kan skada fasad/tak eller annat där den monteras. Parabolen eller antennen får heller inte inverka störande för grannarna.

## **Husdjur**

Hundar, katter och andra husdjur skall övervakas av sina ägare så att de inte stör eller förorenar i fastighetens område och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Se till att plocka upp spillning, var än ditt husdjur gör sina behov. För hundar gäller koppeltvång inom föreningens markområde. Löst springande katter får inte förekomma!

## **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 sin bostad. Skyldigheten gäller i bostaden men också i gemensamma utrymmen som tex tvättstuga och föreningslokal.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen, helger från kl 23 på kvällen och till kl 9 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Likaså att undvika hammarslag och borringar. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

## **Städdag**

Gemensam städdag sker 2 gånger per år, vår och höst. Då skall alla gemensamma ytor städas och underhållas. Styrelsen brukar ombesörja beställning av två container, en för trädgårdsavfall och en för brännbart material. Alla hushåll förväntas delta vid dessa städdagar!

## **Snöröjning**

Föreningen anlitar utomstående entreprenör för snöröjning på tak, snöplogning och sandning, som utförs i fastställd ordning. Egen tomt röjer man själv.

## **Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke/godkännande och kan beviljas för högst ett år i taget. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra bostaden. 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.

## **Lägenhetsunderhåll – hemförsäkring**

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten/bostaden. Vad som ingår i

Maj 2014

lägenheten och vad som skall 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 lås och innerdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador medför stora kostnader och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Som boende inom föreningen är du skyldig att ha en gällande hemförsäkring. Föreningen har i sin fastighetsförsäkring tecknat bostadsrättstillägg. Det innebär att du i din hemförsäkring inte behöver ha detta tillägg. Om skada sker som kräver ett bostadsrättstillägg gör du en skriftlig anmälan till styrelsen som i sin tur skadeanmäler till föreningens försäkringsbolag. Har du frågor kring detta, kontakta styrelsen.

### **Förändringar i bostaden**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får tex lägga nya golv, sätta upp kakel, nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, tex om du vill ta ner en bärande vägg, dra nya rör i kök och badrum eller på annat sätt ändra bostadens planering, se även separat information vad som gäller vid renovering, "Sammanfattning regler för renovering".

Ibland kan det behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i bostaden, exempelvis uteplatser under tak. Tänk på att felaktiga eller inte yrkesmässigt utförda installationer kan utgöra en fara och också minska värdet på din bostadsrätt.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete i lägenheten eller trädgården. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

### **Nycklar**

Till tvättstugan/garaget/miljöstugan hör en bokningsbricka. Är Du hyresgäst och behöver fler nycklar till din bostad, kontaktar du styrelsen. Är du medlem ansvarar du själv för samtliga nycklar, brickor och låscylinder.

### **Om du tänker flytta**

Läs i föreningens stadgar och vid behov fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din bostadsrätt 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 ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.