

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Malma Backe

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 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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även 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 anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller 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.

Malma Backes samfällighetsförening

Brf Malma Backe bildar tillsammans med alla radhus på adresserna Malma Backe 4, 5, 6, 7 Malma Backes samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen sköter värmesystemet och allt som finns på gårdarna såsom carportar, sopheringen, snöröjning och skötseln av gårdarna. Samfälligheten har en egen styrelse som sköter samfällighetens ansvar. Alla medlemmar i samfälligheten betalar en månadsavgift som täcker de utgifter som samfälligheten har.

För bostadsrättsföreningen innebär detta att vissa saker som vanligtvis sköts och bestäms av bostadsrättsföreningen i detta fall sköts av samfällighetsföreningen. Detta innebär i sin tur att om ni har problem eller funderingar om saker som t ex elementen eller sopheringen så skall dessa framföras till samfällighetens styrelse och inte bostadsrättsföreningens.

I dessa ordningsregler finns vissa saker som ligger utanför bostadsrättsföreningens bestämmandeområde och ansvaras av samfälligheten. Dessa punkter är markerade med samfälligheten och det är samfällighetens regler som gäller ifall det finns sådana som är motstridiga.

1. Om allmän aktsamhet

- 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.
- c) Lämna inte vindsdörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Du är skyldig att utrusta lägenheten med brandvarnare samt att se till att den fungerar.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var 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. Kostnader för vatten och el 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.

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

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

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga per trapphus. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Respektera tiderna och tvätta inte mellan 22.00 och 7.00.

OBS! Mattor skall tvättas i grovtvättmaskinen som finns i tvättstugan i kvartersgården och som delas mellan Malma Backe Samfällighetsförening och Brf Vårdsätra. Absolut ingen mattvätt i våra vanliga maskinerna.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelförråden eller i cykelstället och inte ställas utanför porten.

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

8. Sophantering (samfällighetens ansvar)

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.
- c) I soprummens kärl får bara vanligt hushållsavfall slängas. Detta innebär att många saker inte får slängas eller lämnas i soprummen utan skall av var och en lämnas på närmaste miljöstation eller återvinningscentral. Exempel på sådant är: färgburkar och andra kemiska produkter, el- och elektronikavfall, grovsopor och trädgårdsavfall etc.

Ett tips är att slänga trädgårdsavfall och annat brännbart i den container som brukar ställas upp vid kvartersgården i samband med städdagarna på vår och höst.

9. Vind

På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vindutrymmet. Kom ihåg att det är en kallvind så papper, böcker, kläder och annat liknande kan ta skada av att förvaras på vinden.

10. Parabolantenn

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

11. 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.

12. Bilkörning, parkering (samfällighetens ansvar)

Inom området får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad samt till och från parkeringsplats/carport. Parkering är i övrigt inte tillåten inom området. Inom området gäller hastighetsbegränsning. Se upp för lekande barn!

13. 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.

14. 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.

15. Lägenhetsunderhåll , uteplats m m

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.

För småhusägarna är det speciellt viktigt att hålla tak och hängrännor rena för att undvika vattenskador. Kolla även att alla takpannor ligger på plats med jämna mellanrum samt var uppmärksam på fukt under taket.

16. 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 byggnämnan 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.

Fristående hus

Även om Din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

17. Bokning av kvartersgård och carportar (samfällighetens ansvar)

Tillsammans med grannföreningen, Brf Vårdsätra, så ägs kvartersgården som alla på området kan boka för privata aktiviteter. Regler för detta och bokningsansvarig står anslaget utanför lokalen.

Alla carportar på området kan också hyras av alla på området. Vem som är ansvarig för uthyrningen står anslaget på anslagstavlorna och ansvarige kan också reglerna för detta.

18. Om Du tänker flytta

Vid överlåtelse så skall ni meddela detta till SBC med alla papper i god tid innan överlåtelsen skall ske. SBC tar sedan kontakt med styrelsen som skall godkänna den nya medlemen och innan det är gjort kan inte inflyttning ske.

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

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman 2009-05-06 att gälla fr o m 2009-05-06..