

Olofstorp

Utskriftsdatum 2012-02-02

Lokala ordningsregler för Bostadsrättsförening Göteborgshus 56 Olofstorp.

För att vi skall få ett trevligt boende finns det en del saker som vi bör tänka på för oss som bor inom Bostadsrättsförening Göteborgshus 56 Olofstorp.

Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa ordningsreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening.

Som medlem i föreningen delar du vårt gemensamma ansvar för ordning och reda, både i och utanför din bostad. Här är de regler som gäller.

Det här bör Du veta.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor vilket innebär att det är styrelsen som övervakar att de här ordningsreglerna följs.

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 och är därför skyldig att följa ordningsreglerna.

Ordningsreglerna skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddsreglerna.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen i Brf 56 och gäller fr.o.m. 2012-02-01

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare utan även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i bostaden. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand.

1. Allmän aktsamhet.

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

2. Säkerhet.

Kontrollera att dörrar till gemensamma utrymmen, soprum och maskinrum går i lås efter in- och utpassering. Studsmattor skall vara säkert förankrat i marken, detta för att mattan inte ska flyga iväg när det blåser kraftigt. Medlemmen ansvarar för olyckor som kan uppstå i samband med användning av mattan.

Din bostad ska enligt bostadsrättslagen vara utrustad med fungerande brandvarnare, batteri bekostas av medlemmen.

Olofstorp

Utskriftsdatum 2012-02-02

3. Gemensamma kostnader.

Iaktta sparsamhet med vattenförbrukningen och låt inte vatten rinna i onödan. Byt packningar när kranar står och droppar, kontrollera att toaletter inte står och rinner. Vattna inte gräsmattor, träd och häckar. (undantag vid nyplantering). Det är absolut förbjudet att installera simbassänger i vårt område. Dom förbrukar 10 - 20 kubikmeter vatten och om bassängen brister blir det stora vattensador på mark och grunder. Undantag är små plaskdammar med ca.50 liter vatten som är avsett för småbarn. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Altaner och markiser o.d.

Byggandet av altaner, trädäck, montering av markiser, parabolantennar, luftvärmepumpar, kattluckor el. dylikt så måste styrelsen först godkänna detta. Inglasning av uteplatser måste medlemmen lämna in en ritning till styrelsen och söka byggnadslov. Samtliga staket runt tomterna är medlemmens ansvar och skall underhållas så inte det uppstår några skador på människor och fordon.

5. Entré.

Det är absolut förbjudet att ställa ut soppor och kompostpöset utanför entrédörren. Halkbekämpning och städning av egna entréer sköts av medlemmarna själva. Flis finns att hämta i flisförådet vid 124:an, lägenhetsnyckel passar.

6. Husdjur.

Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i området och inte heller rastas inom bostadsrättsens område. Hundar skall vara kopplade inom området.

7. Störningar.

För allas trivsel är det viktigt att man inte stör omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse riskerar att förlora nyttjanderätten till bostaden. Skyldigheten gäller i bostaden, uteplatser, grönytor och gångbanor. Vi är måna om att de som bor i området ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Tänk på att inte ha för hög ljudvolym på tv och radio, det hörs långt när fönster och dörrar är öppna. Informera gärna dina grannar om Du tänker ha fest, särskilt på uteplatserna. Om Du känner dig störd av din granne, så tala i första hand (vänligt) med grannen om det. Förmodligen har grannen inte förstått att Du har blivit störd. Skulle detta inte hjälpa ska du kontakta styrelsen skriftligen.

Användande av gräsklippare, trimmer och liknande, bör begränsas till mellan kl. 08.00 – 20.00. Visa extra hänsyn på helgdagar.

Olofstorp

Utskriftsdatum 2012-02-02

När det gäller renovering i bostaden får man inte föra oväsen sent på kvällarna. (kl 22.00). På helgerna ska man undvika högt störande ljud eller begränsa den till en mycket kort tid. Kontrollera att tvättmaskinen inte slår mot väggar och skåp när den centrifugerar.

8. Andrahandsuthyrning.

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahandsupplåtelser. Som skäl godtas t.ex. arbete eller studier på annan ort mot uppvisande av arbets- resp. studieintyg. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och information om hyresgästen. Ansökningsblankett finns hos styrelsen.

Även så kallat semesterbostadsbyte mellan medlem och annan familj måste beviljas av styrelsen.

Viktigt! Om Du hyr ut din bostad utan att styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora nyttjanderätten till bostaden. Vad detta innebär kan Du läsa i föreningens stadgar § 40.

9. Bostadsunderhåll.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla bostaden.

Vad som är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla framgår av föreningens stadgar.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över bostadens våtutrymmen. Ha i åtanke att regelbundet rensa golvbrunnar. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att ha en gällande hemförsäkring.

O.B.S. Styrelsen har tecknat ett kollektivt avtal med Länsförsäkringar för bostadsrättstillägget.

Enbart en hemförsäkring omfattar (normalt) inte ersättning för brand och vattenskador på bostadens ytskikt och inredning. Fastighetsförsäkringen täcker (normalt) inte heller dessa skador även om det är en fastighetsskada eftersom Du som medlem har underhållsansvar för detta i en bostadsrätt (till skillnad från hyresrätt). Du behöver inte själv vara vållande till skadan för att ändå vara ansvarig för att skadan åtgärdas.

O.B.S. Du som inte har någon hemförsäkring kan drabbas av stora ersättningskrav från bostadsrättsföreningen om Du vid skada på fastigheten anses vara vållande.

10. 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. Väsentliga förändringar kräver dock styrelsens tillstånd.

Med väsentliga förändringar avses ingrepp i bärande konstruktion, väggar, ändringar av vatten- eller avloppsledning, eller sådant som är till påtaglig skada för föreningen.

Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i bostaden.

Olofstorp

Utskriftsdatum 2012-02-02

11. Om Du tänker flytta.

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din bostad också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum.

12. Gångbanor och lekplatser.

Håll rent på våra allmänna ytor, dessa är inte avsedda som askkoppar eller papperskorgar. Det finns ett antal papperskorgar uppsatta i området. Det är absolut förbjudet att parkera utanför bostaden, enda undantaget är i och urlastning. All körning skall ske i krypfart, lägsta växel. Betrakta våra gångbanor som en gågata där fotgängare har företräde gentemot fordon.

13. Avfallshantering.

Inom området finns två avfallsstationer och två soprum.
En vid garaget nedanför hus 16. En vid ekonomibyggnaden hus 124.
De mindre molokerna är till för komposterbart avfall enligt förteckningen på kompostpåsarna som tilldelats hushållen.
De större molokerna är till för övrigt avfall.
I soprummen finns kärl för olika avfallstyper.

14. Garage och parkeringsplatser.

Föreningen har ett begränsat antal besöksplatser därför är det önskvärt att Ni använder garagen.
Avställda fordon får inte ställas på våra parkeringsplatser. Om ett avställt fordon ställs i garaget så bör den ha en garageförsäkring som täcker stöld och brand. Skulle en brand uppstå i bilen och ingen försäkring finns, blir bilägaren betalningsskyldig till hela skadan. All biltvätt och reparation är förbjuden inom området, undantag skiftning mellan sommar- och vinterhjul.

15. 124:an.

Vår styrelselokal kan lånas för olika aktiviteter och kan även hyras för övernattnig. Lokalen är utrustad med en bäddsoffa, dusch och toalett, kaffe- och vattenkokare. Medlemmen som lånar/hyr lokalen ansvarar för städningen. Se städinstruktionen. I lokalen är det rök- och pälsdjursförbud.

16. Maskiner och övriga redskap.

Våra gräsklippare är endast avsedda att användas på föreningens mark. Om någon medlem t.ex. vill klippa slänten mot Bergumsvallen får Ni använda egna maskiner eller använda föreningens trimmer som är mer anpassat att klippa i denna miljö. Vid lån av maskiner eller handredskap skall dessa rengöras och återställas snarast efter arbetet är klart. Föreningens bränslen skall endast användas till föreningens maskiner.

Olofstorp

Utskriftsdatum 2012-02-02

17. Organisation.

Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 56 är en ekonomisk förening, vars firma enligt stadgarna är registrerad hos Bolagsverket. Stämman är det högsta beslutande organet i föreningen. Alla medlemmar har lika rösträtt men antalet röster maximerat till en röst per bostad. Stämman väljer styrelse, revisor och valberedning. Den som vill ändra på något i föreningen kan lämna in en motion till årsstämman. En motion kan behandla vad som helst och vara handskriven. Motionerna skall vara styrelsen tillhanda senast en (1) månad efter räkneskapsårets utgång.(30/6). Styrelsen svarar även för att medlemmarna hålls informerade om väsentliga händelser inom föreningen. Styrelsen är ansvarig för föreningens förvaltning. Genom att teckna förvaltningsavtal säkerställer styrelsen bl.a. att månadsavgifter, budgetförslag, lånehandläggning, bokslut, avtal m.m. sköts på ett korrekt sätt. Styrelsens ansvar omfattar även tillsyn, skötsel, felavhjälpande- och planerat underhåll av föreningens fastighet (byggnader och mark).

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

OBS! Spara detta dokument i bostadspärmen tillsammans med andra viktiga handlingar.