

ORDNINGSREGLER

för Bostadsrättsföreningen Järnåldern

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/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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska 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.

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 förvaltare enligt anslag på anslagstavlor.

2. Om säkerhet

- a) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- b) Lämna inte tvättstuge- och källardörrar olåsta.
- c) Var försiktig med eld.
- d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Du ansvarar för underhåll av denna.
- e) Meddela gärna grannarna om Du är bortrest längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var sparsam om Du använder vatten från de allmänna vattenutkasterna. Föräldrar ansvarar för att tillse att vattenkranarna stängs av om barnen har använt vattenutkasterna.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Du ansvarar för att anmäla till förvaltare när vatten står och droppar, så att kranpackning byts. Tänk på att öppna fönster och dörrar på vintern ökar våra värmekostnader och åsidosätter värmeåtervinningssystemets funktion. Kostnader för vatten, värme och gemensam el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner, trädgårdar, postlådor, gångar

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Blomlådor ska placeras 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.

Det är inte tillåtet att installera pool i trädgården utan skriftligt godkännande från styrelsen.

Balkonger, altaner och trädgårdsytor ska hållas i välskött skick.

Ett önskemål från brevbärarna är att alla postlådor är numrerade med synligt lägenhetsnummer, samt att det är lätt att stanna vid lådan (dvs att inte buskar och planteringar hindrar tillgängligheten) och att det är skottat vid postlådana.

Om och när det blir snö ansvarar Du själv för snöskottning utanför dörrar, garage och i trappor.

5. Mattpiskning

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

6. Tvättstuga

Föreningen har totalt 3 st. tvättstugor. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna.

Då en tvättid är bokad – men inte utnyttjad/påbörjad efter 45 minuter, får någon annan använda tiden. 45 minuter är också den tid som man får använda torkskåpen och torktummlaren efter avslutad/bokad tid.

När Du har använt tvättstugan städar Du efter Dig! Fram med dammsugare, mopp och trasa! Tomma förpackningar sorteras i soprummet. Töm sophinken om det behövs.

Släck ljuset efter Dig!

Tvättning ska inte ske utanför de bokningsbara tiderna, eftersom både ljus och ljud stör de omkringboende när man tvättar nattetid.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras på gården. Barnvagnar och rullatorer får förvaras i barnvagnsförråd på respektive gård.

8. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för barnens leksaker, cyklar mm.
- b) Gångbanor i föreningen ska vara fria från leksaker, cyklar, kärror etc eftersom gångarna måste vara tillgängliga för eventuella utryckningsfordon, brevbärare etc.
- c) 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.
- d) Grillning får enbart ske på sådant sätt att det inte innebär risk för brand eller olägenhet för grannarna. Tänk på att grillen inte får placeras så att röken dras in i lägenheten via luftintaget till ventilationen.
- e) Barnbadpooler får inte stå vattenfyllda på föreningens gemensamma ytor utan att dessa pooler hålls under uppsikt. Tänk på att olyckan kan vara framme på några sekunder – vi har många små barn här.
- f) Bollspel bör inte ske på föreningens gångstråk. Tänk på att det är många som går eller cyklar på gårdarna – både barn och vuxna. Dessutom är det ju synd om bollarna åker in i rabatter eller fönster.
Vi har en stor gräsplan vid den stora lekplatsen just för att man ska kunna spela boll eller ha andra mer utrymmeskrävande lekar där och inte inne bland husen.
- g) Studsmattor, basketställningar eller dylikt får inte monteras upp på föreningens gemensamma ytor.
- h) MC-, moped- och bilkörning är INTE tillåten inne på gårdarna förutom i nödfall, t ex vid in- och utflyttning. Motorcykel och moped får enbart ledas på gårdarna.

- i) Cykel- och barnvagnsramp vid trappor är inte avsett som lekplatser – enbart som transportväg in och ut från gårdarna.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i containerrummen. Respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) 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 inte lämnas i containerrummen utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i containerrummen. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation, med undantag för lysrör, glödlampor och mindre elektroniskt avfall som lämnas i kärl i containerrummen.
- d) Trädgårdsavfall kan läggas i avsedda kärl – trädgårdsavfallet ska dock fördelas i smådelar för att spara utrymme. Större mängd trädgårdsavfall transporterar Du själv till avfallsstationen.

10. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Källarna utgör föreningens skyddrum. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

11. Parabolantenn

Enligt stämmobeslut är det inte tillåtet att sätta upp fast monterad parabolantenn eller annan utomhusantenn.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Katter och hundar ska hållas under uppsikt. Djurägaren ansvarar för husdjuren och att deras spillning plockas upp. Det är således inte tillåtet att låta djuren riva på trä eller ligga på möbler eller låta djuren använda sandlådor/rabatter/möbler/ terrasser som toaletter.

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.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 23 på kvällen till kl. 6 på morgonen. Man ska därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner eller på annat sätt störa grannarna 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.

Korta andrahandsuthyrningar typ Airbnb eller liknande är inte tillåtet i Brf Järnåldern. Detta pga denna form av andrahandsuthyrning ger sämre kontroll över vilka som bor i fastigheten.

15. 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, innerdörrar, glas och bågar i fönster samt insidan av ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Du ansvarar som bostadsrättshavare även för de åtgärder som tidigare gjorts i lägenheten.

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.

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.

Betydande renovering av lägenhet får i enlighet med Brf Järnålderns stadgar inte utföras utan tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Detta gäller t.ex. flyttning av väggar, renovering av badrum och kök eller annan renovering som påverkar ventilation, VA, värme, el- eller kabelTV-nät.

Styrelsen har följande krav:

1. Lämna in en ansökan till styrelsen tillsammans med ritning/plan. Det är alltså inte tillåtet att påbörja renoveringen innan styrelsen har tillstyrkt denna skriftligen.
2. Eventuellt begär styrelsen att ni ska kontakta föreningens tekniska förvaltare eller motsvarande för att få en oberoende bedömning så att inte ventilation, VA, värme, el och kabelTV-nät påverkas av ombyggnaden. Du ska i så fall lämna ett skriftligt intyg på denna besiktning till styrelsen.
3. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.
4. När arbetet slutförts ska det besiktigas, om styrelsen så begär, även här lämnar bostadsrättsinnehavaren det skriftliga intyget till styrelsen.
5. Återställande av lägenhet till ursprungsplan regleras i varje enskilt fall i samband med tillstyrkande av styrelsen.
6. Bostadsrätten ska vid överlåtelse anges med det antal rum som ursprungsplanen beskriver.

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.

Det är inte tillåtet att installera ny fläkt i köket. Ansvaret för fläkten ligger på bostadsrättsföreningen, inte på den enskilde medlemmen. **Fläkten får inte byggas in – när vi har ventilationsarbete i lägenheterna är lägenhetsinnehavaren skyldig att se till att reparatörerna kan komma in till aggregatet utan att montera ner hyllor, ”väggar” framför kökskanalen etc.**

17. Om Du tänker flytta

I infomappen står 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. Ta 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.

I samband med överlåtelse ska lägenheten genomgå en enkel avflyttningsbesiktning.

Lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!
Överlåtelseavgift inklusive pantförskrivningsavgift erläggs av köparen.

18. Parkering

Parkering av bilar, mopeder och motorcyklar får endast göras på markerade platser – på parkeringsplats eller i garage. Tänk på att anledningen till detta bl a är att renhållnings- och utryckningsfordon måste kunna komma in på området. Det är således inte heller tillåtet att parkera på uppfarterna från gatan till parkeringsytorna.

Parkeringsplatsen eller garaget tillhör bostadsrätten och kan inte överlåtas till annan lägenhet. Det kan emellertid hyras ut.

De bostadsrätter som har garage har också sitt förråd i garaget.

Besöksparkeringarna är avsedd för besökande till föreningen och inte för oss boende.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av årsstämman 2017-03-29 och gäller fr o m 2017-06-01.

Tidigare ordningsregler upphör då att gälla.