

ORDNINGSREGLER FÖR:

Dig

Dina grannar

Din bostadsrättsförening

VI SOM BOR I SVANEHOLM **BOR I SAMVERKAN OCH** **MED TRIVSEL OCH ANSVAR**

Som bostadsrättsinnehavare har man goda möjligheter att påverka sitt boende. Medlemskapet i en bostadsrättsförening innebär bl.a. att man kan engagera sig aktivt i sin bostadssituation genom att t.ex. vid årsstämmor delta i val av styrelse, framlägga förslag i olika frågor t.ex. förbättring av miljön och andra trivselsfrågor. Ett annat sätt kan vara att man själv engagerar sig i styrelsearbetet. Men boende innebär inte bara inflytande och medbestämmande utan också ansvar.

En betydande fråga när det gäller ansvar är hur man uppträder i förhållande till sin omgivning, grannar och bostadsrättsföreningen i sin helhet. För att få fasta normer när det gäller dessa frågor har vissa ordningsregler utarbetats. Vi har gjort en sammanfattning av dessa regler och också motiverat och kommenterat de olika punkterna. Vi önskar att Du läser igenom följande sidor och att Du medverkar till en god och trivsamt ordning i vår bostadsrättsförening.

Styrelsen för Brf Svaneholm

Det åvilar bostadsrättsföreningens medlemmar och övriga boende iaktta följande:

(efter ordningsreglerna finns motiveringar och kommentarer)

1. att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.
2. att om akuta skador uppstår omgående underrätta vicevärd eller vaktmästare.
3. ej använda lägenheten eller annat utrymme som tillhör föreningen för annat än avsett ändamål.
4. att inte lämna entrédörr uppställd eller på annat sätt hindra låsning nattetid.
5. att aldrig lämna dörr olåst till garage, källare eller annat gemensamt utrymme.
6. att respektera förekommande trafikskyltar och övriga trafik och parkeringsföreskrifter.
7. att iaktta sparsamhet med såväl varmt som kallt vatten.
8. att iaktta sparsamhet med elektricitet och värme samt att alltid släcka ljuset efter sig i allmänna utrymmen.
9. att inte lämna vattenkran öppen även om vattnet tillfälligt är avstängt.
10. att endast på anvisad plats piska mattor, sängkläder o. dyl.
11. att inte piska eller skaka mattor, sängkläder o. dyl. genom fönster eller från balkong.
12. att inte röka i trapphusen och gemensamma utrymmen.

13. att inte lägga ut dörrmattor i trapphusen.
14. att inte använda trapphus för förvaring av cyklar, barnvagnar, kälkar och leksaker.
15. att väl sortera de hushållssopor som slängs i sopcontainern.
16. att inte utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn.
17. att vid upptäckt av ohyra genast meddela detta till vicevärden eller vaktmästarna.
18. att inte förorsaka sanitär olägenhet genom husdjur, hög ljudvolym eller annan verksamhet.
19. att efterkomma för tvättstugan utfärdade föreskrifter. All tvättning för personer utanför bostadsrättsföreningen är absolut förbjuden.
20. att medverka till att planteringar, gräsmattor och övriga utomhusytor inte utsätts för förstörelse och föroreningar.
21. att ej stoppa igen ventilationskanalerna.
22. att i övrigt respektera av styrelsen lämnade föreskrifter.

Nedanstående kommentarer motiverar de ordningsregler som finns och har samma siffermarkering som ordningsreglerna. Vi vill understryka att ordningsreglerna inte har något självändamål utan ska främja ett bra boende och trivsel för alla i vår bostadsrättsförening. Ekonomin är också en viktig del av vår verksamhet och den påverkas i betydande grad av underhållet på fastigheterna, planteringar och andra yttre ytor. Ordningsreglerna har därför utformats med en förutsättning att försöka begränsa kostnaderna för underhållet och därmed påverka boendekostnaderna i positiv riktning samt skapa trivsel för medlemmarna.

1. Bostadsrättsföreningens ekonomi är baserad på principen om självkostnad. Detta innebär att vi alla har möjligheten att påverka våra boendekostnader genom att väl vårda vår egendom och motverka all form av skadegörelse. Anmäl omgående till vicevärden eller vaktmästarna om Du upptäcker något som behöver åtgärdas.
2. Upptäcker Du en akut skada i Din egen lägenhet eller i något gemensamhetsutrymme, som kräver omedelbar åtgärd, bör Du omgående göra anmälan i enlighet med punkt 2 i ordningsreglerna.
3. Lägenhet eller annat utrymme får inte användas för annat än avsett ändamål. Man kan alltså inte utan vidare använda bostadslägenhet som kontor eller annan arbetslokal. Tänk på att Du måste ha styrelsens tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand.
4. Tjuvar kan inte låsas ute men deras möjligheter kan begränsas genom att man håller ordentligt låst. Det händer ibland att någon manipulerar med dörrar och lås för att gäster som väntas under sena timmar ska komma in. Medverka till att förhindra sådant ofog och meddela alltid till vaktmästarna om Du upptäcker en trasig dörr eller ett trasigt lås.
5. Även källare, garage o.s.v. är föremål för ohederliga människors uppmärksamhet. Lås därför alltid efter dig när du haft ärende till de gemensamma utrymmen. Tänk på att även Din grannes bil kan bli skadad eller utsatt för stöld eller stöldförsök om Du inte låser Din garageport.

6. Parkera endast på markerade parkeringsrutor. Parkera inte i vändplatser eller på taxiplatser. Håll låg hastighet på parkeringsplatsen så Du kan stanna om något dyker upp hastigt bakom en häck eller dylikt.

7. Vatten är numera en dyr vara. Varmvatten är t.o.m. mycket dyrt med hänvisning till nu gälland fjärrvärmesaxa. Spar Du på vatten så spar Du till Dig själv.

8. Även sparsamhet med elektricitet och värme är nödvändigt i dagens kostnadsläge. Lysrör som brinner i tvättstugor är ett slöseri som ingen har råd att kosta på sig. Släck därför ljuset när Du lämnar tvättstugan. Även värmen är dyr och sparsamhet är därför nödvändig. Vädra inte ut överskottsvärmen utan reglera värmeförseln med termostatventilen på elementen.

9. Ibland behöver vattnet tillfälligt stängas av på grund av reparation. Lämna aldrig en vattenkran öppen vid sådana tillfällen. Du kanske råkar glömma att kranen är öppen och när vattnet släpps på kan stora skador uppstå genom vattenflöde.

10. Piskning av mattor och sängkläder m.m. kan uppfattas som störande. Plats för placering av piskställningar har därför valts på sådant sätt att minsta störning skall uppstå. Använd därför alltid piskställningen vid piskning av mattor och liknande.

11. Balkongen utgör ett stort trivselvärde i bostaden. Använd den därför på rätt sätt och absolut inte som rengöringsplats för mattor, sängkläder m.m. Vädring på balkongen är tillåten men ska då ske så lågt som möjligt. Samma regler gäller för torkning av tvätt. Det är absolut förbjudet att hänga ut mattor och liknande över balkongräcket. Det är inte tillåtet att använda balkongen som förråd eller sopupplag. Skall man nödvändigtvis förvara något på balkongen får det inte synas över balkongräcket. Har du balkonglådor så tänk på att dessa ska hängas på räcketts insida. Tänk på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under. Enligt Räddningstjänsten är det endast tillåtet att använda elgrill vid grillning på balkongen.

12. Det finns de som är allergiska mot cigarettrök. Med hänsyn till dessa och till andra som upplever lukten som störande är det ej tillåtet att röka i trapphus, källargångar och andra gemensamma utrymmen.

13. I våra fastigheter sköts trappstädningen av för ändamålet anställd personal. Lönen för detta är framräknad efter en uppmätning av arbetsmängden. Vidare är lönen fastställd efter förutsättningen att trapphusen ska vara fria från främmande föremål t.ex. dörmattor, skor, cyklar, barnvagnar m.m.

14. Trapphusen får absolut inte användas för förvaring av cyklar, barnvagnar, kälkar, leksaker m.m. Anledningarna är flera bl.a. vad som anförts under punkt 13. Härtill kommer att Brandförsvaret påpekar att trapphusen är utryckningsväg och ska hållas fria från främmande föremål. En cykel kan t. ex. stå i vägen så att ambulansmän har svårt att komma fram snabbt. Låt inte Din egen bekvämlighet bli till ett obehag för grannar, anställda och livräddare. I barnvagnsrummen får även vuxencyklar tills vidare sättas in i mån av plats, men det är inte meningen att rummet ska användas som extraförråd.

15. Sortera och förpacka soporna väl. Soporna ska sorteras i: Torrt, vått, kartonger, tidningar, batterier samt färgat och ofärgat glas. Observera att endast hushållsavfall får kastas i respektive container. Grovavfall som möbler, o. dyl. skall transporteras till MERAB. Beträffande vitvaror och elektriska apparater kontakta MERAB 0413-68440.

16. Ansökan om uppsättning av parabolantenn ska alltid inlämnas till styrelsen.

17. Gamla tiders ohyra förekommer numera väldigt sällan. Däremot händer det att man kan få in mjölbagg, silversmyg och liknande småkryp. I de fall sådant händer bör vicevärd eller vaktmästare omgående kontaktas. Bostadsrättsföreningen har en försäkring som täcker utrotning av ohyran.

18. Det inkommer ofta klagomål över att vissa störande inslag förekommer. Klagomålen kan gälla spikning och borring i väggar och tak, klampande med tofflor, högt ljud i stereoanläggningar, mopedkörning, bollsparkande m.m. Vi är alla skyldiga att visa hänsyn mot varandra. Undvik därför att störa Din omgivning och gör följande punkter till en gyllene regel: Undvik att duscha och bada mellan kl. 22.00 och 07.00. Vattentappningen kan orsaka brus i rören som kan vara irriterande för den som lagt sig att sova. Spika och borra inte i väggar och tak efter kl. 19.00 på vardagar och inte på sön- och helgdagar. (Du kan låna en Hilti slagborr av föreningen som underlättar ditt arbete avsevärt). Många människor trivs med att gå i tofflor men ofta uppfattar omgivningen detta som störande. Försök därför undvika störningar av detta slag i såväl lägenheter som trapphus inte minst under kvällstimmar. Tänk på att musik på hög volym från radio, TV, stereo, dator men kanske i synnerhet hemmabioanläggning kan vara mycket störande för omgivningen. Du får **aldrig**, inte ens på dagtid ha volymen så högt att det hörs till dina grannar. All mopedkörning inom området är absolut förbjuden. Det är inte tillåtet att sparka boll inom föreningen, varken på gårdarna eller på gräsmattorna.

Hundar och katter behöver tillsyn för att sanitär olägenhet inte ska uppstå i form av lukt eller skall. Det är absolut förbjudet att låta hundar och katter springa lösa i bostadsrättsföreningens område. Boende klagat ofta över att föroreningar sker inom föreningens område. Det är varje djurägares skyldighet att plocka upp efter sitt djur varhelst det har gjort sina behov.

19. Vid användandet av tvättstugan ska instruktionerna för maskinernas skötsel noggrant efterföljas. Skulle maskinfel uppstå ska detta omgående anmälas till vicevärd eller vaktmästare. Efter användandet av tvättstugan ska denna rengöras och lämnas väl rengjord. Givetvis är det rökfritt i tvättstugan och vi tar inte med oss våra husdjur dit. Endast hänglås avsedda för bokning/tvättning får användas.

20. Den yttre miljön är en värdefull del för trivseln och boendet. Det är därför viktigt att vi alla hjälps åt att hålla vår utemiljö så snygg och välvårdad som möjligt. Kasta inte papper och fimpar på marken utan i papperskorgarna. Nertrampade rabatter och planteringar med avbrutna växter eller grenar är fult och på längre sikt även kostsamt. Hjälps åt att förklara för barnen att växter är ett levande material som inte ska förstöras.

21. Det är förbjudet att sätta för ventilationskanalerna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet som medför problem med ventilationen i andra lägenheter i samma trapphus.

22. Vi har i de ovanstående 21 punkterna behandlat sådana frågor som är av allmänt intresse i boendet. Givetvis kan det uppstå sådana situationer som gör det nödvändigt för styrelsen att utfärda särskilda bestämmelser i olika frågor. Som bostadsrättsinnehavare och medlem är Du givetvis skyldig att efterkomma styrelsens beslut. Du bör då ha som utgångspunkt att styrelsens ambition alltid är att skapa trivsamma och ekonomiskt vettiga förhållande i bostadsrättsföreningen. Styrelsen kan inte ensam skapa ett gott förhållande i föreningen. För att detta ska kunna uppnås krävs Din medverkan. Ytterst är allt en fråga om kostnader och pengar. Alla kostnader i en bostadsrättsförening får betalas av föreningens medlemmar. Medverkar Du till trivsel och ordning i bostadsrättsföreningen medverkar Du även till lägre kostnader. Du sparar till dig själv.

Ordningsreglerna är förankrade i stadgarnas §42. Följs inte ordningsreglerna kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas (d.v.s. bostadsrättsinnehavaren kan bli uppsagd till avflyttning) enligt §48, punkt 2 i samma stadgar: ”om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt §42 vid användning av lägenheten”.