

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. Våra första ordningsregler fastställdes av Bf Lillgårdens styrelse 070613. Uppdateringen 2015 innebär att reglerna om odlingslåda (som godkändes av årsmötet 2012) har förts från styrelsens instruktion till ordningsreglerna. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult.

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 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.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

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 gårdskarll enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterportarna i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet har utrustats med brandvarnare av föreningen. Se till att den finns kvar och kontrollera funktionen minst en gång om året (helst hösten).

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 i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

4. Balkonger, altaner

Inredning på balkongen

- * Inga mattor direkt mot balkonggolvet (binder fukt och på sikt skadas cementbeläggningen)
- * Reglar till eventuellt trägolv måste gå vinkelrätt från väggen. (vatten ska ledas ut från väggen och inte vallas in)
- * Eventuellt extra trägolv måste vara delbart (minst i tre delar) så att balkonggolvet lätt kan inspekteras och rengöras från smuts, torkas av från vatten, skotta bort is/vatten. (vatten ska bort). Observera att trägolv får vara högst 40 mm högt för annars får du inte upp balkongdörrarna utan att dessa skrapar. Det är också en säkerhetsregel för
- * Balkongen får maximalt belastas med 200 kg per kvadratmeter.
- * Balkonglådor som går på utsidan får bara placeras i de hållare som finns gjorda framtill på räcken.
- * Eventuellt övriga balkonglådor placeras på räcketts insida eller utmed väggen.
- * Om du ändå placerar blomlådor utanför balkongräcket se då till att de är ordentligt säkrade annars riskerar du att få stå för eventuellt skadestånd om de lossnar.
- * Vindskydd, extra balkonglådor, torkställ eller annat som du vill fästa mot balkongräcket ska ha plast, gummi eller annat material som inte skrapar bort färgen. (Metall mot metall är klart olämpligt! Skrapas färgen bort minskar hållbarheten på räcket)
- * Om du fäster något i tegelväggen så gör detta i fogarna. Den som ändå ger sig på att borra i teglet måste förvissa sig om att borret inte spräcker teglet.

Vistelse på balkongen

- * Ingen grillning med träkol/bricketter. Tänk på grannarna ovanför din balkong som får oset och den allmänna brandfaran. Vi hänvisar till grillhörnan nere på gården.
- * Var försiktig med alla anläggningar som förstärker ljud! (TV, radio, musikspelare). Ljudet förstärkts lätt och kan till och med låta högre hos grannarna än hos dig!
- * Du får inte skaka mattor, sängkläder med mera som dammar.
- * Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Kontroll och vård av balkongen

- * Föreningen har ansvaret för underhållet av balkongen. Detta blev genomlyst inför bytet av balkongerna. Men du som har en lägenhet där balkong ingår måste själv utföra åtgärder så att föreningen inte belastas med underhållsåtgärder i onödan. Det ligger i allas intresse att vårda huset så att vi bor bra utan stora underhållskostnader.

Gör därför själv följande kontroller: I slutet av hösten - sopa undan löv och annat som kan ha samlats på balkongen. Efter kraftig nederbörd - kontrollera så att avrinning

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

har fungerat på avsett sett. Se till att eventuella snödrivor inte ligger kvar på balkong/terrass.

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.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar får inte göras så att fågelfrö eller annat hamnar på marken. Detta eftersom matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Bokningsschema finns på anslagstavlan i porthuset. Följ de särskilda ordningsregler som finns anslagna i tvättstugan.

OBS! Mattor får inte få tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelställen på gården och inte ställas i eller utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får placeras i porthuset vid räcket där de kan förankras. Tag bort så mycket som möjligt av material som kan utveckla rök eller eld.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av grillhörnan på gården sker på särskild bokningslista som finns under sommartid på anslagstavlan i porthuset.
- 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.

Ordningsföreskrift för odlingslåda i Bf Lillgården

Bakgrund:

Föreningen har vid årsmötet 2012-02-19 öppnat för att medlemmar kan ha odlingslåda på innergården.

Anläggning	
§ 1.	Syftet med odlingslåda är att medlem kan odla grönsaker, blommor m.m. för eget bruk.
§ 2.	En odlingslåda är <u>inte</u> någon form av försäljning eller uthyrning av trädgården till en medlem utan alla delar av trädgården är fortfarande föreningens.
§ 3.	Medlemmen ska på egen bekostnad anlägga odlingslådan.
§ 4.	Val av storleken och placering av odlingslådan ska godkännas av styrelsen.
§ 5.	En odlingslåda får inte användas till annat ändamål än det avsedda (t.ex. guldfiskar)
Skötsel	
§ 6.	En medlem förbinder sig att sköta odlingslådan så att inte obehag uppkommer för annan medlem eller föreningen.
§ 7.	Under tid då medlemmen inte är hemma, t.ex. vid semester måste medlem förvissa sig om att någon annan sköter odlingslådan.
§ 8.	Om medlem inte sköter sin odlingslåda kan styrelsen bestämma att medlemmen ska överlåta ansvaret alternativt avveckla odlingslådan.
Överlåtelse av ansvar	
§ 9.	Vid överlåtelse av ansvaret för en odlingslåda ska den medlem som överlåter ansvaret förvissa sig att den medlem som övertar ansvaret till fullo har tagit del av dessa regler. Den medlem som övertar ansvaret omfattas till fullo av dessa regler.
§ 10.	Överlåtelsen av ansvaret ska meddelas styrelsen.
Avveckling	
§ 11.	När en medlem inte önskar ha odlingslådan kvar ska medlem avveckla odlingslådan och återställa platsen till tidigare skick.
§ 12.	Om medlem inte avvecklar sin odlingslåda har styrelsen rätt att på medlemmens bekostnad avveckla odlingslådan och återställa platsen till tidigare skick.
§ 13.	Ett framtida årsmöte kan komma att återkalla möjligheten till odlingslåda och då ska medlemmen stå för avvecklingen av odlingslådan.
Vid överlåtelse av lägenhet	
§ 14.	Vid överlåtelse av lägenhet ska säljaren antingen avveckla odlingslådan eller överlåta ansvaret till annan medlem alternativt köparen, se §§ angående Överlåtelse av ansvar.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade på gården (miljöhörna). Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Vi har för närvarande särskilda kärl för matavfall, kartonger, tidningar, plastförpackningar respektive glas (färgat/ofärgat) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme.
- c) **Restavfallet** får endast användas för **sedvanligt hushållsavfall** (se mer nedan). Begränsa volymen av restavfall genom sorteringen.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

11. Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Du får inte ha brandfarliga föremål eller vätskor i dessa utrymmen. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare.

Föremål inom källarförråd bör inte placeras direkt mot golv eller vägg för att förhindra skador på materiel. Undvik att förvara någon längre tid föremål som kan ta till sig fukt. Det gäller exempelvis tyg, papper, kartong.

Källarens väggar måste kunna ventilera bort fukt. Du får därför inte måla med plastfärg eller på annat sätt försvåra väggarnas naturliga uttorkning.

12. Parabolantenn

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

13. 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.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lägen 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.

15. 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.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Se särskilt stadgan § 28 och aktuell underhållsplan! 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. Om du har tvätt- eller diskmaskin i lägenheten förutsätter föreningen att du har fuktalarm i anslutning till dem.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

Fastigheten är byggd med så kallad självdrag. Du får därför inte täcka ventiler som leder bort luft. Du får inte heller installera fläktar som kan motverka avsedd luftväxling.

Styrelsen har kompletterat ovanstående stycke med följande driftsinstruktion:

- Uteluft tas in genom otätheter i fönster eller via separata uteluftsventiler. Det är viktigt för ventilationen skall fungera att dessa uteluftsventiler är öppna.
- Frånluft tas genom frånluftsdon placerade i kök och våtutrymmen.
- Samtliga dörrar mellan rum- kök- våtutrymmen måste vara utrustade med springa eller överluftsdon för att inte hindra självdraget. (Självdraget fungerar bäst vid låg ute temperatur på vintern och sämst vid hög ute temperatur på sommaren.)

För att förbättra självdragssystemet har huset försetts med rostfria insats-rör, men även för täta dom gamla murade kanalerna .Detta möjliggör montage av spiskåpor med fläkt. Kåpan får inte vara försedd med backspjäll då detta förhindrar självdragsfunktionen när fläkten inte är i drift. Om spiskåpa finns är det viktigt att fettfilter rengörs. Intervallet för detta bestäms av matlagningsfrekvensen. När fläktarna används kan med fördel ett fönster i ett angränsande rum öppnas för att förbättra funktionen. Ur energisynpunkt bör dessa fläktar användas så kort tid som möjligt.

I våtutrymmen där ”draget” i självdragsventilen är dåligt kan PAX-fläktar eller likvärdigt fabrikat installeras. Det är då viktigt att man väljer en variant som ställs in på ett grundflöde för kontinuerlig drift och med möjlighet till automatisk forcering vid t.ex. duschning.

Skötsel:

Frånluftsdon i kök och badrum samt fettfilter i ev. spiskåpor rengörs regelbundet med en våt trasa och fettlösande medel.

Spaltventiler i fönster kontrolleras och rengörs vid behov.

Ordningsreglerna bygger i allt väsentligt på SBC:s numera Bostadsrätternas normalregler. I samband med balkongbytet har avsnittet om balkong/altan uppdaterats efter råd från föreningens byggkonsult. 2017 och 2018 års tillägg gäller framförallt ventilation.

17. 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 bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen minst tre månader innan Du sätter igång! Styrelsen är skyldig att genomföra en så kallad "men-utredning" av ansökan om egen installation. Därför vill styrelsen att ansökan om åtgärden är förenad med ritning/beskrivning av åtgärden. Underlaget ska vara av en sådan kvalitet att den kan översändas till teknisk konsult för yttrande.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

18. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen 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. Tag 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.

Lägenhetspärmen med dessa ordningsregler ska överlämnas till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.