

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Sandstenen, Granitvägen 16-18, Uppsala

Dessa ordningsregler har beslutats vid extra föreningsstämma 2012-08-23. Ordningsreglerna kompletterar och understryker i vissa fall vad som står i föreningens stadgar.

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler:

Ansvar för ordningen

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätt till en bostad i föreningens hus, utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

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.

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. De som hyr ut enkelrum ansvarar för att hyresgästerna har kännedom om och följer de ordningsregler som gäller i föreningen.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall säga upp bostadsrättshavaren eller ansöka om vräkning.

Har du frågor

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

Allmänt

Aktsamhet

Lägenheten med tillhörande utrustning samt föreningens egendom i övrigt ska vårdas och behandlas med aktsamhet. Tänk på att kostnader för underhåll och reparationer av föreningens gemensamma egendom betalas av alla gemensamt.

Verksamhet

Lägenheten får inte användas för något annat ändamål än det avsedda, dvs. boende. Inom lägenheten får inte bedrivas verksamhet som kan vara störande för övriga medlemmar.

Gemensamma utrymmen

De föreskrifter, som är utfärdade eller kommer att utfärdas av styrelsen för fastighetens gemensamma utrymmen, t.ex. sophus, tvättstugor, tork- och mangelrum, hobbyrum, bastu, cykelrum och andra gemensamma källarutrymmen, ska följas.

Anslag och skyltar

Anslag och skyltar får inte sättas upp på husens ytterväggar, i förstugor och trappuppgångar utan styrelsens medgivande.

Antenner

Antenner (paraboler) får inte sättas upp utan styrelsens medgivande och enligt dess anvisningar.

Balkong

Piskning av mattor

Piskning och skakning av mattor får inte ske på balkongen. Det finns piskställningar på gården bakom både 16-huset och 18-huset.

Blomlådor

Blomlådor ska hängas på insidan av balkongracket, så att de inte kan ramla ner och skada någon.

Grillning

Grill får inte användas på balkongen p.g.a. eldfara och störande lukt.

Rökning

Rökning bör inte ske på balkongen av hänsyn till grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

Markis och balkongskydd

Markis och balkongskydd får sättas upp, men endast enligt vissa förutbestämda färger för att ge fastigheten ett enhetligt utseende. Markis får inte fästas i fasaden.

Bastu

Dispositionstid

Bastun ska bokas och får disponeras under en timme förutom uppvärmningstiden, vilken är ca 30 minuter vid en temperatur av ca 80°.

Instruktioner om användning

De instruktioner som finns anslagna i bastun ska följas.

Städning

Efter användning ska var och en städa dusch, lavar och golv efter sig (det finns ingen personal anställd för detta ändamål). I denna städning ingår även att rensa avloppet i duschen från hår och annat skräp samt att ta personliga tillhörigheter och skräp med sig, när man lämnar bastun.

Brandsäkerhet

Brandvarnare. Varje lägenhet i föreningen ska vara utrustad med brandvarnare. De som hyr ut enkelrum ansvarar för att brandvarnare också finns i uthyrningsdelen av lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska se till att brandvarnaren fungerar genom att regelbundet testa larmet med hjälp av testknappen på varnaren. De boende ska själv byta batterier eller få varnaren lagad om så behövs.

Brandsläckare finns i varje trappuppgång. Det är de boendes eget ansvar att känna till hur dessa fungerar.

Brännbara föremål, t.ex. tidningar eller möbler, får inte ställas i trapphusen, källargångar eller i andra gemensamma utrymmen.

Trapphus får inte blockeras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner.

Källargångar får inte blockeras med lösa föremål. De är utrymningsvägar vid brand.

Öppen eld, t.ex. stearinljus, får inte användas i gemensamma utrymmen.

Rökning får inte ske i gemensamma utrymmen.

Dörrar till trapphus, vind, källare, sophus och garage ska hållas låsta. Låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.

Brandfarliga vätskor, bensin, trasor indränkta med brandfarlig vätska och dylikt får inte förvaras i garage eller förråd på grund av brandfara.

Brännbart material, t.ex. en öppen container, ska förvaras minst sex meter från husfasaden.

Grillning får inte ske i direkt anslutning till byggnaderna, t.ex. på balkong eller utanför garagen. Grillning ska ske på behörigt avstånd från byggnaderna.

Fordon m.m.

Bil

Se nedan under parkering, parkeringsplats och garage.

Cykel

På gården ska cyklarna placeras i cykelställen. Rum för förvaring av cyklar finns i källaren i både 16- och 18-huset och cykelställen ska användas. Cykelställen i källarna är huvudsakligen till för cyklar som används regelbundet. Cyklar som inte används för tillfället ska hängas upp i krokar avsedda för detta ändamål, eller förvaras i de egna källarförråden.

Moped och motorcykel

Moped får endast kortvarigt parkeras på gården vid cykelställen. Motorcykel likställs med bil vad gäller parkering. Ett rum för förvaring av moped och motorcykel finns i 16-huset.

Barnvagn

Barnvagnar ska förvaras i lägenheten eller i cykelrummen.

Rullator

Rullator får placeras i entrén om den inte står i vägen eller är ett hinder vid utrymning.

För allas trevnad

Störande ljud

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla är skyldiga att visa hänsyn. Detta gäller såväl i lägenhet och på balkong, som i gemensamma utrymmen, t.ex. trapphus, tvättstugor och bastu. Vid utövande av sång eller musik eller vid användande av TV, radio eller musikanläggning får ljudnivån inte vara störande för grannarna. Det är extra viktigt att inte störa mellan 22.00–07.00. Undvik att använda tvätt- och diskmaskiner i lägenheten under denna tid. Informera grannarna i god tid om du ska ha fest.

Rökförbud

Rökförbud gäller i alla gemensamma utrymmen. Rökning bör inte heller ske på trapporna utanför portarna eftersom husets ventilationssystem gör att rök sugas in via portarna och springventilerna i trapphusens fönster. Rökning bör heller inte ske på balkongerna.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är endast tillåtet inom föreningens område på särskild plats. Matning från fönster och på balkonger får inte ske p.g.a. nedsmutsning och risk att råttor lockas till nedfallen fågelmat.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör grannar eller smutsar ner i gemensamma utrymmen. De bör inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, ska djurets spillning plockas upp.

Bollspel

Fotboll eller annat bollspel får inte ske på gårdarna om det finns risk för att fönsterrutor går sönder.

Städning

Fastighetsskötaren städar regelbundet flera av föreningens gemensamma utrymmen. Utrymmen som inte städas, bl.a. tvättstugor, bastu, hobbyrum, ska städas noggrant efter att de använts av de boende. Skräp får inte lämnas kvar i gemensamma utrymmen så att andra inte kan komma fram eller så att ohyra eller råttor lockas in.

Innerdörr

Innerdörren innanför lägenhetens ytterdörr ska hållas stängd för att förhindra att ljud och matos från lägenheten tränger ut i trapphuset. Innerdörren får inte lyftas av och tas bort.

Förrådsutrymmen

Varje bostad har tillgång till minst två förråd. Bostadsrättshavaren ansvarar för att de egna förråden hålls låsta.

Gemensamma källarutrymmen

De gemensamma källarutrymmena får inte användas som privat lagringsplats för möbler och andra föremål.

Hobbyverkstad och målarrum

Var och en som utnyttjar dessa rum ska städa noga efter sig, tömma sopbehållare, ta med sig burkar m.m. samt övriga rester i form av virkesbitar och dylikt.

Information till boende

Det är varje medlems skyldighet att ta del av den information som styrelsen förmedlar dels i "Sandstensbladet", som styrelsen ger ut 2-4 ggr/år, dels genom andra styrelsemeddelanden som delas ut till varje lägenhet eller som anslås i porten eller på anslagstavlorna utanför tvättstugorna. Föreningen har även en hemsida på www.sandstenen.se.

Lägenheten

Underhåll

Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick. Det som ingår i lägenheten och som bostadsrättshavaren ska underhålla framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder ska detta repareras. Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen (se 5–9 § i stadgarna).

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa ändringar i lägenheten. Styrelsen ska alltid kontaktas med en skriftlig ansökan för godkännande innan en renovering påbörjas. Hänsyn ska tas till de omkringboende när störande arbeten utförs i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras dagtid, aldrig sent på kvällarna eller tidiga helgmorgnar (se 5–9 § i stadgarna).

Uthyrning av lägenhet

Andrahandsuthyrning kan godkännas av styrelsen under vissa förutsättningar. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla orsaken till uthyrning, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Styrelsen ska ha givit sitt samtycke till andrahandsuthyrningen innan hyresgästen flyttar in (se 12 § i stadgarna).

Uthyrning av enkelrum

Uthyrning av enkelrum med egen ingång ska anmälas till styrelsen så att styrelsen med hänsyn till säkerheten har vetskap om vilka som bor i fastigheten och använder de gemensamma utrymmena.

Ohyra

Föremål som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenhet eller förråd (se 10 § i stadgarna). Till ohyra räknas bl.a. vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängrar och mjölbaggare.

Om ohyra upptäcks i lägenheten eller förråd ska detta omedelbart anmälas till styrelsen och Anticimex kontaktas för sanering så att inte ohyra sprids i fastigheten (se 14 § i stadgarna).

Parkering

Parkering får ske på egna hyrda parkeringsplatser samt framför eget garage dygnet runt, det senare under förutsättning att annans in- eller utfart till garage inte hindras. Parkering får ske utanför ytterport under max. 20 minuter, förutom vid in- och utflyttning då längre tid är tillåten. I övrigt är parkering inte tillåten på fastighetens mark. Hantverkare som behöver parkera på gården ska ha parkeringstillstånd utfärdat av vicevärden.

Parkeringsplats och garage

Parkeringsplats. Parkeringsplats får endast användas för parkering av personbil och motorcykel. Fordonen ska vara i bruk och kördugliga.

Garage. Garage är i första hand avsedda för förvaring av personbil och motorcykel.

Brandsäkerhet. Endast den bensin som finns i fordonets tank och reservdunk får förvaras i garaget. Annan bensin, brandfarliga vätskor, trasor indränkta med brandfarlig vätska och dylikt får inte förvaras i garaget på grund av brandfara. Däck som inte användes under säsongen får förvaras i garaget.

Användning. I garaget och på parkeringsplatsen får endast däckbyte och smärre reparationer på fordonet utföras.

Städning. Då garage eller parkeringsplats avträdes ska dessa vara grundligt städade.

De som bebor uthyrningsrum och innehar personbil får i mån av tillgång hyra parkeringsplats utan motorvärmare. Platsen uthyrs endast på kortare tid, maximalt ett år i taget och med tre månaders uppsägningstid.

Skyddsrum

Skyddsrummen får inte användas till förvaring av gamla möbler osv. Endast cyklar får hängas upp i krokarna i taket avsedda för detta ändamål.

Sophantering

Avfallet från bostäderna i föreningen ska källsorteras. Alla ska respektera källsorteringen och följa de instruktioner som finns i sophuset av hänsyn till miljön. Sopor ska läggas i de märkta kärl för olika avfallsprodukter som finns i sophuset. Allt emballage ska vikas ihop för att spara utrymme. Kuvert, plast- och papperspåsar får inte läggas i tidningsinsamlingens kärl. Kapsyler och lock ska skruvas av glasburkar och flaskor innan de läggs i glasinsamlingen. Glödlampor och batterier ska läggas i särskilda kärl.

Observera att vitvaror (kyl, frys och spis) samt el- och elektronikavfall måste köras till en återvinningscentral för sådant avfall. Färgburkar och annat farligt avfall får inte lämnas i soprummet utan ska transporteras till en miljöstation (t.ex. Preem på Norbyvägen). För skrymmande avfall ställer föreningen upp en container 1–2 gånger per år.

Säkerhet

Portar till trapphus och källare får inte lämnas olåsta eller uppställda. Kontrollera att portarna går i lås efter in- och utpassering.

Portkoden får inte lämnas ut annat än med stor försiktighet till vänner och bekanta.

Källarfönster får inte lämnas öppna utan tillsyn och ska stängas då man lämnar lokalen.

Okända personer får inte släppas in i fastigheten.

Tvättstugor

Tvättstugor. Endast de medlemmar och inneboende, som väl känner till hur tvättstugornas maskinella utrustning används och sköts, har rätt att använda dessa. De anvisningar för bokning och de särskilda ordningsregler som finns anslagna vid/i tvättstugorna ska följas.

Bokningslistor, vilka sätts upp i slutet av varje månad, ska fyllas i med namn och lägenhetsnummer för tvättpasset som ska disponeras. Inneboende ska ha sin hyresvärds tillstånd att tvätta och ange sitt eget namn och hyresvärdens lägenhetsnummer. Ett bokat tvättpass som inte kan utnyttjas ska strykas snarast möjligt innan tvättningen skulle ha skett. Högst två tvättpass får vara bokade samtidigt. Om kortare tvättpass än de angivna utnyttjas, ska den tid som då utnyttjas antecknas, så att fler kan använda samma tvättpass. Ett bokat tvättpass som inte påbörjats inom 30 minuter kan bokas av någon annan.

Hantering av maskinerna. Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får endast tvättas i den stora tvättmaskinen i tvättstugan. Tvättpåsar ska användas vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar. Tvättmaskinerna får på inga villkor fyllas med mera vatten än vad den automatiska påfyllningen ger.

Tvätt och torkning av tvätt kan inte ske efter kl. 22.00, då strömmen bryts till samtliga maskiner i tvättstugorna. Bryts strömmen med tvätt i maskinerna kan dessa inte öppnas förrän dagen därpå när strömmen åter slås på.

Torkrummet får disponeras högst 45 minuter efter att nästa pass har börjat.

Städning. Den som tvättar ska städa väl efter sig så att lokalerna lämnas i det skick man själv önskar finna dem (det finns ingen personal anställd för detta ändamål). Filtren i torktummlaren respektive torkaggregatet i torkrummet ska rengöras. Fönster ska stängas, lyset släckas och dörrar låsas.

Passtider för tvättstugorna: kl. 07.00–12.00, 12.00–17.00, 17.00–22.00.

Värme, ventilation, vädring, vatten och avlopp

Element

För att bibehålla god funktion på termostatventilerna bör dessa ”motioneras” regelbundet även under sommaren, genom att man vrider på termostaten.

Ventilationskanaler

Fastigheten är ventilerad med s.k. frånluftsventilation, där frisk luft kommer in genom fönsterventilerna (s.k. springventiler) och sugts ut av en central fläkt. Fönsterventilerna ska hållas öppna för att bibehålla god funktion i ventilationssystemet. Filtret i ventilerna ska rengöras/bytas vid behov. Frånluftsdon i kök, badrum och övriga rum, t.ex. förråd, är injusterade i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och får inte justeras eller demonteras av bostadsrättshavaren. Fläktar (t.ex. köksfläkt) som trycksätter ventilationssystemet får inte installeras i lägenheten. I kök får endast s.k. kolfilterfläkt eller volymkåpa installeras.

Vädring

Lägenheten får under inga omständigheter vädras via ytterdörren. Både ytterdörr och innerdörr ska hållas stängda så att inte matos tränger ut i trapphuset. Vädring via fönster och balkongdörr ska ske på ett värmeeconomiskt sätt under den kalla årstiden.

Vatten och avlopp

Sparsamhet ska iakttas vid användning av vatten, i synnerhet med varmvatten. Var uppmärksam på droppande kranar. En kran får inte lämnas öppen medan vattenledningen är avstängd för reparation e.d. Fel på avlopp, kranar och toaletter inom lägenheten ska omedelbart åtgärdas.