*Ordnings/trivselregler för medlemmar i Bostadsrättsföreningen.*

**Ansvar och ordning**

Styrelses uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och även verkställa de beslut som styrelsen och årsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår även ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i som utanför huset. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten att nyttja en del i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och mot andra medlemmar!

Det viktigaste åtagandet är att betala avgift men det finns även en hel del andra regler som vi har samlat i detta dokument.

**För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Samtliga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende och hantverkare. Enkelt sett; alla som söker sig till din bostad med vissa undantag. Ordningsreglerna gäller också andra andrahandshyresgäster.

 **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i värsta fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av ringa betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Om inte ordningsreglerna följs ger styrelsen först ut en muntlig varning. Som nummer två ges skriftlig varning och hjälper inte detta, bokar vi samtal med berörd medlem för att sedan underrätta beslut. I undantagsfall tillsätter vi en extern och av det oberoende utredare. Uppkomna kostnaderna i samband med intern utredning och/eller externa åtgärder debiteras medlemmen.

**Har Du frågor**

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

**Om allmän aktsamhet**

Tänk alltid på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om några akuta skador inträffar i huset (som inte går att vänta med till nästa dag)

Kontakta i ordningsföljd:

Under dagtid

Ordförande 070-672 62 71 eller

Vice ordförande 0223-143 56

Kvällar och helger Granströms Jour 0223 130 08

**Om Särskild aktsamhet i bostad**

Vatten och el i bostadsrätt ska utföras av behörig fackman. Om några (akuta) el- eller vattenskador inträffar i huset se ovan.

**Om säkerhet**

Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskild vaksam om någon du inte känner vill komma in i utrymmen som källare eller vindsvåning.

Lämna inte dörr in till källare eller vindsvåning olåsta och se till att de går i lås efter in- och utpassering

Var försiktig med eld i alla dess former. Det är generellt rökförbud i alla gemensamma lokaler, trappuppgångar och källargångar.

Din bostad ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare.

Kontakta gärna grannar eller styrelsen om Du kommer vara bortrest under en längre tid.

**Om gemensamma kostnader**

Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Var även sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för dessa bekostas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

**Balkonger**

Får inte användas för:

Permanent förvaring av föremål som normalt inte hör till balkongmöblering.

Piskning av mattor, sängkläder m.m.

Grillning, både av säkerhetsskäl som av matos (som stör grannarna).

Uppsättning av Parabolantenner på fasad eller på balkongräcke.

Att dra elektriska kablar mellan bostadsrätterna.

Att mata fåglar.

Att kasta cigarettfimpar eller annat skräp från balkongen.

Piskning och vädring av mattor det finns en piskställning på gården.

Sätts blomlådor upp ska dessa hänga på insidan av balkongen.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger igenom in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning

**Tvättstuga**

Tvättmaskinerna får inte användas för

a) att tvätta mattor, endast normal hushållstvätt får tvättas i maskinerna.

b) att färga kläder

De flesta reparationerna beror på att bh-byglar, mynt och annat som fastnar i maskinen. Se till att använda tvättpåse när du tvättar bh och töm alla fickor. Tvättstuga ska bokas och lämnas efter avslutad tvättpass i välstädat skick

**Trappuppgångar och cykelrum**

Barnvagnar, möbler, mattor eller andra utsmyckningar (på golv) eller skräp får inte placeras i trappuppgångarna. Hjälpmedel som barnvagnar, rullstolar förvaras i avsett förrådsrum. Cyklar ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ utanför gården.

Leksaker som pulkor m.m. får inte förvaras i allmänna utrymmen, kan om plats finns ställas i barnvagnsrummet.

Lägenhetsdörrarna är ”tunga” och går att stänga med stor kraft vilket inte sällan medför en stor duns/smäll som fortplantar sig i trapphuset och som oftast hörs in till bostaden. Stänga din lägenhetsdörr så mjukt som det möjligtvis går för att undvika stora smällar i trapphuset. Samma gäller också fönster, vindsdörr och källardörrar

**Gården**

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

Det är inte tillåtet att kasta cigarettfimpar, snuspåsar eller annat skräp på gården. Askkoppar finns uppsatta och soptunnorna står i närheten.

Hundar får ej rastas på gården, ej heller kissa på blommor och entréer.

Tänk på att onödigt ”busliv” och hög musik även utanför husen stör era grannar.

Det råder parkeringsförbud överallt på gården förutom på besöksparkering och förhyrd parkeringsplats. Det är tillåtet att stå upp till 30 min för i och urlastning och för ut och inflytt. Kör långsamt och vårdat när ni passerar gården.

**Avfallshantering**

Gröna sopkärl är enbart för brännbart material och bruna enbart för matrester. Bruna soppåsar för matrester hittar du i källargången bredvid soprummet. Se till att paketera soporna väl, det är vår vaktmästare som sköter hanteringen av soporna och klagomål har inkommit på att sopor slängs utan att vara paketerade.

**Endast pappersförpackningar får slängas i brun tunna!**

Det är Fagersta Södra IK som sköter hanteringen av returpapper.

Återvinningsbart returpapper som papper och tidningar ska paketeras i papperspåse.

**OBS ej plastpåse!**

**Returpapper får ej ställas ner i entrén tidigare än kvällen innan insamlingen. Detta på grund av brandrisken.**

**Vid informationstavlan nere vid entrén hittar du mer exakta datum!**

**Toaletter/Avlopp**

Det är inte tillåtet att spola ner främmande föremål i toaletterna. Spola inte ner hushållspapper, ansiktsservetter, bomullspinnar, tamponger, bindor eller annat som kan sätta stopp i avloppet. Det är bara toalettpapper som löses upp i vatten, alla andra främmande föremål riskerar att ligga kvar i avloppsstammarna och kan så småningom orsaka stopp och översvämning med kostsamma reparationer som följd.

**Källare, källarförråd och vindsförråd**

I källarförråd och vindsförråd får du endast förvara personliga tillhörigheter i egna utrymmen. Gångarna ska hållas fria från saker, och du får inte ställa kvar något föremål eller skräp på vind eller källarförråd vid exempelvis flytt. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd och vindsförråd.

**Garage och parkeringsplatser**

Gällande garage och parkeringsplatser ska alltid fel och brister anmälas. I vissa garage kan det även finnas avstängning för vatten och annat som tillhör föreningens egendom. I sådana utrymmen kan anställd personal vara tvungen att gå in med huvudnyckel för att utföra sitt eller underlätta för andra hantverkare. Lås därför bilen i garaget och förvara heller inte värdefull egendom där.

Garage och parkeringsplats är inte kopplade till bostaden utan hyrs separat.

Intresseanmälan till parkeringsplats eller garage görs till ordföranden. Vi tillämpar traditionellt kösystem, alltså när du i tid anmäler ditt intresse till föregående och inte utifrån hur lång tid man bott i huset eller tidigare muntliga överenskommelser med Vice värd.

Skottning och sandning på parkeringsplats ombesörjer hyresgästen på egen hand. Föreningen förbehåller sig dock rätten att skotta/sanda på och mellan parkeringsplatserna om utrymme ges.

**Husdjur**

Innehavare av husdjur (däggdjur) ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården, i planteringar eller på andra ytor.

**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! Skyldigheten gäller i din bostad, men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus och tvättstuga och ute på gården. Det är därför viktigt att du som hyresgäst följer de ordningsföreskrifter som finns i föreningen, för allas trevnad.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelser från styrelsen, kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från sin bostad.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan

kl. 22.00 på kvällen till 07.00 på morgonen. På dag före helgdag, och på helgdag mellan 22.00 - 09.00.

Det är inte heller tillåtet att köra tvätt/diskmaskiner under denna tid. Tänk på att det är lyhört i våra fastigheter!

Har du fest så informera gärna grannar i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

Samtidigt är det naturligtvis så, att bor man i ett flerfamiljshus får man acceptera en hel del omgivningsljud från omkringliggande bostäder. Dock inte efter kl. 22.00 då det ska vara minimalt med ljud i lägenheterna. Störningar som försämrar boendemiljön för andra boende i huset, och/eller förstörelse av gemensamma utrymmen samt olovlig uthyrning utan styrelsen tillstånd ser vi extra allvarligt på.

Om medlemmen återupprepade gånger brutit mot ordnings/trivselreglerna och inte vidtagit nödvändiga åtgärder trots styrelsens uppmaningar, kan uppsägning/vräkning bli aktuellt. Då kan bostadsrättsinnehavaren komma att debiteras för en del eller i vissa fall för hela kostnaden, både för den externa som den interna uppkomna kostnaden.

**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 bostaden. Därefter kan ytterligare uppgifter begäras in.

Om en medlem upplåter sin bostad i andra hand utan samtycke från föreningen kan detta leda till att nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren sägs i och med det upp med omedelbart verkan.

**Underhåll i din bostad**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla bostaden. Vad som ingår i bostaden och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Enkelt sett, det som du ser och vill/kan underhålla är alltså normalt sett bostadens golv, väggar och tak inredning i kök och badrum, innerdörr och insidan på ytterdörrar. Bågar och glas i fönster, samt också se till att fönster kan öppnas och stängas utan att bruka våld.

Våra fönster är nu till åren komna och det är svårt att få tag på reservdelar. Se till att smörja handtag och skenor som löper längs fönstrets fyra sidor så att fönstret lätt kan stängas och öppnas. Vid problem kontakta styrelsen så kontaktar vi glasmästare.

Om något går sönder måste Du se till att det repareras, alltså återställa allt minst i ursprungligt skick.

Om föreningen påtalar brister i din bostad och om detta inte åtgärdas inom utsatt tid kan föreningen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad åtgärda bristerna. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över bostadens våtutrymmen.

Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. **Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i hyran.**

**Förändringar i din bostad**

Förändringar får göras i bostaden. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp och byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande ändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och i badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i bostaden. Kontakta styrelsen innan Du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i bostaden. Detta bör i första hand utföras under dagtid.

**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. Ta därför reda på vad som krävs för att ansöka om medlemskap.

Överlämna gärna dessa ordningsregler till den som tar över Din bostad.

*Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar Dessa ordningsregler har beslutats på styrelsemöte 2017 09 05*