



ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER för Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96.

Det här bör Du veta om föreningens ordnings- och trivselregler!

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 samt även för gemensamma områden.

Som medlem i föreningen har Du rätten till en bostad i föreningen men Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och grannar.

Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare.

Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Observera att föreningens **stadgar** innehåller ytterligare information!

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 uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen 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 varsamhet

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

2. Om säkerhet

- a) Var försiktig med eld och lättantändliga vätskor.
- b) För Din och Dina grannars säkerhet ska din lägenhet vara utrustad med brandvarnare.
- c) Meddela grannar om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
Byt kranpackning när vatten står och droppar.
Kostnader för all vattenförbrukning betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Parabolantenn

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

5. Markiser

Nya markiser ska ha samma gröna färgnyans som de befintliga.

6. Parkering

Parkering utanför markerade platser är förbjuden. Endast kortare uppställning i samband med ur- och ilastning är tillåten.

7. 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 och den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen, kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.
Skyldigheten att visa hänsyn gäller också i gemensamma utrymmen.
Detta gäller dygnet runt men är extra angeläget från kl 22 på kvällen till kl 6 på morgonen.

8. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Till lägenhetens inre räknas 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 dem som drabbas.

Kontrollera att Du har särskild bostadsrättsförsäkring innan olyckan kan vara framme.

9. 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. Däremot får inte evakuerande köksfläkt installeras då den påverkar ventilationen.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum.

Det kan också behövas bygganmälan eller bygglov för att utföra förändringar i lägenheten.
Information avseende bygganmälan kan du få genom Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning.
<http://www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/> (länkad 2011-04-28)

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Om medlem utför väsentliga förändringar i sin bostad utan styrelsens godkännande kan föreningen komma att kräva att bostadsinnehavaren på egen bekostnad återställer förändringen på ett fackmannamässigt sätt.

Att styrelsen beviljar tillstånd för ombyggnation innebär dock inte att styrelsen övertar något som helst ansvar för ombyggnationen.

Föreningens Riktlinjer för ombyggnader och renoveringar skall beaktas och följas vid arbetena i enlighet med detaljerade regler i bilaga till detta dokument.

Styrelsen engagerar i de flesta fall en byggnadskonsult för besiktningar och granskning av arbetsunderlag och kostnaden för konsulten täcks av lägenhetsinnehavaren. Vidare debiteras lägenhetsinnehavaren en extra städ- och slitageavgift om 1000 kr per vecka för tiden mellan byggstart och föreningens slutbesiktning.

10. 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.

11. 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. 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.

Lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 27 april 2011 och revideras löpande under årets gång.