



En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt bostadsrättslagen. Medlemmarna äger och förvaltar hus, mark och gemensamma utrymmen gemensamt. En styrelse sköter det löpande arbetet och den väljs vid föreningens årsmöte. Att inneha och bo i en bostadsrätt medför såväl rättigheter som skyldigheter.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

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 ordningsfrågor. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är 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 bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och eventuella andrahandshyresgäster.

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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

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

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Med stöd av 7 kap 9 § bostadsrättslagen och föreningens stadgar har föreningen utfärdat följande ordningsregler:

Reviderade ordningsregler per 2018-06-11. Dessa ersätter de av styrelsen beslutade daterade 2013-10-21.

Allmänt

- Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnad för underhåll och reparationer betalas av alla boende gemensamt.
- Om skada eller fel upptäcks i fastigheten ska du kontakta våra fastighetsskötare och/eller någon medlem i föreningens styrelse. Se anslag i porten för kontaktuppgifter till vår fastighetsskötare.
- Vid AKUT skada ska du i första hand kontakta vår fastighetsskötare för att skadan ska kunna tas om hand så snart som möjligt.
- Huset bör vara tyst mellan 22:00-07:00. Om du planerar fest är det dock bra att i förväg avisera detta via anslag i trapphus/hiss eller genom att lägga lappar i grannarnas brevkast. Även vid fest är det bra att tänka på att huset är lyhört och du bör därför dämpa ljudnivån om festen fortsätter långt in på natten. Detta är för alla boendes trevnad.
- Rökning är inte tillåten i något av de gemensamma utrymmena såsom i entrén, trapphus, hissar, på vinden, i källaren etcetera. Vid rökning utomhus är det inte tillåtet att lämna fimpar på gården, i rabatter eller på barnens lekytor.
- Har du husdjur ansvarar du för att övervaka dessa så att de inte stör eller förorenar fastigheten. Det inkluderar även ylande som stör övriga boende i huset. Husdjuren får aldrig rastas i planteringar eller på barnens lekytor.
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fastigheten utan styrelsens godkännande.
- Skyltning genom anslag på husets ytterväggar, i entréer eller trappuppgångar får inte ske utan styrelsens medgivande.

Balkong

- Din balkong får inte användas till något som kan orsaka obehag och nedskräpning av grannars balkonger.
- Grillning är inte tillåten varken på din privata balkong, piskbalkongen eller på lekplatsens terrass.
- Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.
- Markiser får endast sättas upp i samråd med styrelsen.
- Matning av fåglar är förbjudet såväl på balkongen som på gården. Matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Gården

- Tänk på att gården även är en lekplats för små barn så håll den ren från fimpar och annat skräp.
- I det fall du vill tända marschaller ska de placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasad eller marksten. Du ska även se till att de använda marschallerna plockas bort.
- Föräldrar ansvarar för att barnens tillhörigheter plockas undan efter avslutad lek och att dörren till barnvagnsrummet är stängd. Sandlådan ska även täckas över med nät för att undvika att djur använder den som toalett.
- Blomlådorna får gärna vattnas när det behövs av den som känner för det. Nyckel till vattenlåsen finns i barnvagnsrummet, vattenkanna och vattenslang likaså.

Lägenheten

- Din lägenhet ska vara utrustad med fungerande brandvarnare.
- Ljudstörningar är inte tillåtna från din lägenhet eller när du eller dina gäster befinner er i trapphuset. Du får inte störa dina grannar genom att föra oväsen så som att spela högt på musikanläggning eller musikinstrument, ha för högt ljud på TVn eller stänga dörrar med en smäll etcetera. Det bör vara tyst i huset mellan 22.00-07.00.
- Störande arbete vid renoveringar. **Se speciell information på sidorna 6, 7 och 8.**
- Du som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparationer av din lägenhet. Det framgår av föreningens stadgar vilka underhåll som du ansvarar för. Till lägenheten räknas normalt golv, väggar, tak, inredning i kök och badrum, fönsterglas, invändiga fönsterbågar samt inner- och ytterdörrar.
- Det är tillåtet att göra mindre förändringar i bostaden. Du får till exempel lägga nytt golv, måla/tapetsa väggar, sätta upp nya skåp och byta kyl och frys. Vid större reparationer och mer omfattande förändringar skall alltid styrelsen kontaktas och informeras. **Se vidare speciell information på sidorna 6, 7 och 8.**
- **VIKTIGT!** Ventilationssystem i kök och badrum får inte ändras, byggas för eller spjällens inställningar röras. Ventilationen är reglerad för att fungera i hela byggnaden.
- Alla blandare som installeras i din lägenhet måste vara utrustade med backventil.
- Var sparsam med din förbrukning av varmvatten. Lämna inte rinnande vatten i onödan. Byt kranpackning när kranar droppar eller låter. Tänk även på att vattenkranar inte får lämnas öppna detta gäller även om vattnet är avstängt. Kostnad för vatten betalas gemensamt genom din avgift.
- Du ska se till att frysskada på vattenledningar inte uppstår på grund av att fönster eller dörrar lämnas öppna under vintertid.
- Meddela gärna grannar och styrelse om du under en längre tid planerar att vara borta från din lägenhet. På så sätt kan dina grannar vara uppmärksamma om något oväntat händer med din lägenhet medan du är borta.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

- Inför överlåtelse av din lägenhet ska du kontakta styrelsen och ta reda på vad som gäller. Den som övertar din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning. Ta därför reda på vad som krävs för ett medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap respektive utträde ska även ett exempel av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Glöm inte att lämna nyckeln till tvättstugans bokningssystem till den nya lägenhetsinnehavaren.
- Vill du hyra ut din lägenhet i andra hand ska detta godkännas av styrelsen. En begäran om upplåtelse ska lämnas skriftligen till styrelsen och innehålla skälet för begäran och tidsperiod som avses. När tilltänkt hyresgäst är klar ska detta meddelas styrelsen. Föreningen beviljar i vanliga fall inte uthyrning av din lägenhet för en längre period än 6 månader. Ta även reda på vilka regler som gäller för besittningsskyddet för hyresgästen när du hyr ut din lägenhet i andra hand.
- Vid uthyrning i andra hand debiteras du en avgift av 10% av prisbasbeloppet.

Parkering, P-plats och Garage

- Det är inte tillåtet att parkera på gården vid källaringången. Om du behöver lasta i eller ur något från/till bilen bör det finnas en person kvar vid bilen så att den kan flyttas omgående. Detta gäller alla dagar – alla tider.
- Det finns inte P-plats och/eller garage till alla lägenheter. De parkeringsplatser som föreningen förfogar över förmedlas av styrelsen och hyrs separat. Kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö.

Sopsortering

- Hushållssopor, dock ej glas, lämnas i Moloken vid trapporna upp till vägen. Nyckel till moloken är densamma som till entrédörren.
- Tidningsinsamlingskärl finns på gården utanför källardörren.
- Kärl för glödlampor, batterier och mindre elektronik finns innanför källardörren till cykelrummet.
- En eller två gånger årligen har föreningens medlemmar möjlighet att kasta grovsopor i en container som placeras utanför källaringången. Styrelsen sätter upp anslag om datum för detta. Miljöfarligt avfall och el avfall får inte lämnas i grovsoporna dessa ska du lämna på sopstation eller annan lämplig plats.

Trapphus, entréer

- Kontrollera att ytterdörrarna går i lås efter dig vid in- och utpassering.
- Släpp inte in okända personer i fastigheten utan att fråga vem de ska besöka.
- **Krav från brandförsvaret.**
På grund av brandrisken får INGET ställas i trapphuset utanför dörrarna eller i entréerna. Det vill säga inga papperskassar, barnvagnar, torkmattor eller annat brännbart material får förvaras utanför lägenheten. Vid elavbrott är trapphusen utan ljus.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Tvättstugan

- Föreningens gemensamma tvättstuga ligger i källaren.
- Tvättid bokas med din cylinder på tavlan utanför tvättstugan.
- Ordningsreglerna för tvättstugan är anslagna i lokalen och måste följas ytterst noggrant. Det är när detta inte görs som det ger upphov till flest klagomål och irritation från dina grannar.
- Mattor får inte tvättas i föreningens tvättmaskiner.
- Nyckelcylinder för bokning av tvättid ska du begära från säljaren av din lägenhet.

Vind, Källare och Barnvagnsrum

- På vinden och i källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångar och golv ska hållas fria från föremål.
- Undvik att förvara stöldbegärliga föremål på vind och i källaren.
- Cyklar, barnvagnar, leksaker etcetera som ni inte avser att använda ska inte förvaras i de gemensamma förvaringsutrymmena.
- Cyklar ska förvaras i cykelrummet i källaren eller på avsedd plats på gården. Endast barnvagnar, barncyklar och utomhusleksaker i begränsad mängd får förvaras i barnvagnsrummet. På sommaren ska pulkor och andra vinterleksaker ställas undan i ditt eget förråd.
- Se till att dörren till barnvagnsrummet hålls låst. Där finns stöldbegärlig egendom.
- De källarförråd som finns räcker inte till alla lägenheter de hyrs därför ut separat. När en lägenhet säljs återgår förrådet till föreningen som fördelar dem enligt kösystem, kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö för ett förråd.

Lägenhetsnummer

På din dörr anges 2 olika lägenhetsnummer. Det gula numret är det som Skatteverket utfärdar och det vita är det som vi använder inom föreningen.

Kontakt med Styrelsen

- I samtliga trapphus finns en anslagstavla med information om styrelsens sammansättning samt andra viktiga kontaktuppgifter.
- I trapphus A finns även styrelsens postbox där meddelanden kan lämnas.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Regler för ombyggnationer och renoveringar.

Föreningen skiljer på renoveringar och ombyggnationer.

- Med **renovering** avses en upprustning av lägenhets ytskikt, utrustning, ändringar av tappvattenledningar eller ventilation, etcetera, utan att planlösningen påverkas.
- Med **ombyggnation** avses en förändring av lägenhetens planlösning.
- För ombyggnationer där badrum eller kök flyttas eller där ingrepp sker i bärande konstruktion krävs alltid en godkänd ansökan om styrelsens tillstånd innan arbetet startar.
- En anmälan för ombyggnadsansökan ska lämnas in till styrelsen och innehålla ritningar som visar lägenheten före och efter planerad ombyggnad, beskrivande text och övrig dokumentation för att möjliggöra styrelsens granskning. Beräknad tid från insänt komplett ärende till beslut är normalt ca en månad, beroende på när styrelsen har styrelsemöten.
- För övriga åtgärder krävs en anmälan till styrelsen samt att nedanstående regler efterlevs.

Generella regler

- Allt arbete ska utföras fackmannamässigt. Notera att skador som uppkommer till följd av felaktigt utfört arbete belastar bostadsrättsinnehavaren.
- För såväl renoveringar som ombyggnationer som innefattar störande arbete gäller att alla grannar alltid ska informeras i god tid innan arbetet startar. Närmaste grannar muntligen och övriga med notis på anslagstavlor med namn, lägenhetsnummer och telefonnummer och utförarens namn och telefonnummer. Eventuellt också projektets längd.

Störande arbeten

- Arbete med bilning, rivning, och mer omfattande borring får endast ske vardagar 09.00-16.00. Under söndagar, helgdagar, helgdagsaftnar får inget störande arbete utföras.
- Det är tillåtet med kortvarigt störande arbete under andra tider, till exempel vid montering av hyllor, tavlor, krokarna med mera. Det är inte tillåtet att borra i väggar mellan klockan 20:00 och 09:00 oavsett dag.
- Huset har mycket tunna valv och golv och om bilning kommer ske, kan det behövas att man stagar upp golvet från grannen under för att undvika sprickor i tak och väggar. Därför är det viktigt att komma överens med sina grannar i god tid om detta är nödvändigt.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Byggavfall och städning

- Byggmaterial och avfall får **inte** förvaras i trapphuset, utanför eller i anslutning till entréer eller på gården. Big Bags eller annat byggavfall får inte kvarstå över helgen. I annat fall kan styrelsen beställa hämtning och städning, vilket debiteras lägenhetsinnehavaren.
- Byggavfall och färg får **ej** slängas i moloken utan måste föras till en återvinningsstation.
- Trapphusen ska **städas** dagligen vid nedsmutsning.
- Ventilationsutsug ska täckas så att inte byggdamm kan sugas in i ventilationskanaler.

Kök

- Endast spiskåpa utan fläkt får anslutas till befintligt utsug. Kolfilterfläkt får installeras förutsatt att den inte ansluts till utsuget. Alla övriga fläktar är förbjudna.
- Diskmaskin, kyl och frys ska alltid monteras på droppskydd.

Badrum

Vid badrumsrenoveringar måste alltid auktoriserade hantverkare anlitas. På www.bkr.se (kakelsättare) och www.sakervatten.se (rörmokare) hittar man anslutna byggfirmor.

- Ett godkänt tätskikt ska alltid monteras vid renovering av våtutrymmen.
- Tappkranar ska vara typgodkända för flerfamiljshus.
- Tänk på att om rörledningar ska fällas in i väggar och golv, är det extra viktigt att detta görs i samråd med fastighetsansvarige i föreningen. Om vattenskador uppkommer på grund av felaktig installation, är det bostadsrättsinnehavaren som beställt arbetet som blir kostnadsansvarig - även om man sålt lägenheten (upp till 10 år). Därav är det viktigt att man anlitar behöriga hantverkare.
- Vi avråder från att bygga in eller dölja rörledningarna på grund av den ökade risken för vattenskador som detta medför. Om dolda rör planeras kommer kostnader för besiktningar under arbetets gång och som belastar bostadsrättsinnehavaren att tillkomma.
- En renoveringsansökan måste också vara inlämnad senast fyra veckor före planerad byggstart.

Viktigt vid renovering i kök och badrum:

Vattenavstängning

- Avstängning av vattenstammar görs av fastighetsskötaren efter att ni har meddelat om detta genom en anmälan till fastighetsskötaren en vecka innan detta ska genomföras. Den kostnaden som detta medför debiteras lägenhetsinnehavaren.

Ordningsregler

för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Regler vid ombyggnationer

- Samtliga ombyggnationer där lägenhetsytan påverkas, yta utanför lägenheten påverkas eller innebär exteriör förändring, kräver beslut på en föreningsstämma.
- En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av föreningens styrelse och betalas av medlemmen.
- Om tillståndspliktigt arbete påbörjas utan tillstånd kan bostadsrättsinnehavaren bli ålagd att återställa lägenheten.

Instruktioner för skarvning av avloppsrör belagda enligt DAKK-reliningsmetod.

Utvändig koppling

Skarvning kan ske mellan två rör av samma material eller mellan två rör av olika material. Är det belagda röret av gjutjärn skall den kapade ytan behandlas med epoxibaserat rostskydd innan kopplingen monteras. Sådant finns att köpa hos bildelsbutiker. Skarvning kan ske mellan rör av lika dimension eller mellan ett större belagt rör och ett mindre nytt rör.

Innan kopplingen/nippeln monteras skall det belagda rörets utsida slipas ren så att koppling sluter tätt runt hela röret. Är röret av gjutjärn skall även den slipade ytan behandlas med epoxibaserat rostskyddsmedel innan kopplingen monteras.

Skarvningen skall göras med typgodkänd koppling.

Fernco rörkopplingar för självfallsledningar är ett exempel på lämplig koppling.

Invändig koppling

Skarvning kan ske mellan två rör av samma material eller mellan två rör av olika material. Skarvning kan ske mellan rör av lika dimension eller mellan ett större belagt rör och ett mindre nytt rör.

Innan kopplingen/nippeln monteras skall det belagda rörets insida slipas så att det är rent och runt invändigt. Det sker lämpligen med bormaskin och slipverktyg med en kornstorlek 50-60. Är röret av gjutjärn skall den slipade ytan behandlas med epoxibaserat rostskyddsmedel innan kopplingen monteras. Sådant finns att köpa hos bildelsbutiker.

Skarvningen skall göras med typgodkänd koppling/nippel.

Purus/Joti nipplar för skarvning av spillvattenrör är ett exempel på lämplig koppling.