***Ordningsregler för allas trivsel***

***och***

***Bra att veta***

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. 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!

Ordningsreglerna har beslutats av styrelsen den 15 september 2014 och reviderats den i maj 2015. mars 2016 och oktober 2018. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

**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 de som bor i en lägenhet upplåten av medlem.

**Vad händer om ordningsreglerna inte följs?**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen alltid först anmana medlemmen/hyresgästen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen/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.

**Styrelseledamöter** Namn och telefonnummer till styrelsen finns anslaget på tavlan utanför tvättstugan.

**1 Allmän aktsamhet**

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

b) Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med någon i styrelsen

**2 Säkerhet**

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar garageporten

c) Lämna inte källardörrar öppna eller olåsta

d) Var försiktig med eld

e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare

Föreningen bedriver, tillsammans med Anticimex, ett systematiskt brandskyddsarbete. Bl a är brandsläckare monterade i trappuppgångarna, utanför tvättstugan, i pannrummet och i lokalerna.

**3 Gemensamma kostnader**

Iaktta sparsamhet vid vattenförbrukning 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 betalas av alla boende gemensamt.

**4 Balkonger**

Balkonger får inte användas för

a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering

b) skakning av mattor m m

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs såväl bygglov som tillstånd av föreningen.

**5 Mattpiskning**

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på vinden och på gården.

**6 Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, dvs varken på gården eller på balkongerna. Anledningen är att matrester riskerar att locka till sig duvor, råttor eller andra skadedjur.

**7 Tvättstuga**

Inga strömbrytare på väggarna får röras. Om de bryts tappar maskinerna programvara.

Bokning av tvättid görs på bokningstavlan utanför tvättstugan med låskolven som hör till Din lägenhet. Om Du inte har börjat tvätta senast 30 minuter efter att tvättiden startat får annan medlem överta Din tid.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

Alla som nyttjar tvättstugan är skyldiga att städa efter sig, framför allt sopa och våttorka golven vid behov. Den som har sista passet ska alltid våttorka golvet. Maskinerna och fönsterbrädorna ska torkas av och damm ska tas bort från torktumlaren och i och på torkskåpen.

**8 Cyklar, mopeder, barnvagnar, rollatorer m m**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen eller i cykelställen på gården .

Rollatorer och barnvagnar/kärror förvaras i barnvagnsrum på markplan på Törnerosgatan 9 eller 11.

Cyklar, mopeder och motorcyklar får inte ställas framför entréerna. Det måste vara fritt utrymme för framför allt Räddningstjänsten.

På våningsplanen får, av brandsäkerhets- och utrymningsskäl, ingenting förvaras.

**9 Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

Föreningen källsorterar avfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade vid sopkärlen. Vänligen respektera sorteringsordningen som finns anslagen.

Hushållssopor och matavfall läggs i respektive kärl i soprummet.

Allt övrigt avfall måste lägenhetsinnehavaren själv forsla bort.

**10 Källare/vind**

I källaren och på vinden får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna måste ovillkorligen hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren och på vinden.

**11 Parabolantenn**

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

**12 Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i direkt anslutning till fastigheten. Hundar, katter eller andra husdjur får inte vara lösa i trapphusen.

**13 Störningar**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner bör inte köras under denna tid.

Störande arbeten i lägenheten får endast förekomma på följande tider: Vardagar kl 08.00-19.00, lördagar, söndagar och helgdagar kl 10.00-17.00.  Den som upplever sig bli störd måste informera någon i styrelsen.

**14 Upplåtelse i andra hand**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig. Kontakta någon i styrelsen för att få blankett för ansökan.

När ägarlägenhet upplåtes i andra hand gäller ej besittningsskydd enligt en ny lag från 2013.

**15 Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

**16 Förändringar i lägenheten**

*Bostadsrättslägenhet:*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 eller flytta avloppsrör i badrum eller kök. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Ingrepp får inte göras i bärande väggar.

Allt el- och vvs-arbete liksom arbete i våtutrymmen ska utföras av fackman. Detsamma gäller för ingrepp i dosor för stadsnät och kabel-TV.

Det är absolut förbjudet att ansluta fläktar till de ventiler som finns i lägenheterna, såväl kök som badrum. Det är heller inte tillåtet att på något sätt täcka över ventilerna oavsett var i lägenheten de är placerade.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten.

**17 Avstängning av vatten**

Om vattnet behöver stängas av, t ex vid reparation eller ombyggnad, ska detta anslås minst dagen innan (om det inte är ett akut läge). Meddelandet ska sättas upp synligt och det ska framgå hur dags huvudledning stängs av och hur lång tid vattnet beräknas vara avstängt.

Kontakta någon i styrelsen för att få reda på vilket nummer kranen har som går till Din lägenhet.

Enskild medlem får ej sätta igång avstängt vatten utan att förvissa sig om att det eventuellt kan vara avstängt på grund av fel.

**18 Rökning**

Rökning är inte tillåten i gemensamma utrymmen såsom trapphus, källare, cykelrum och tvättstuga. Kasta inte fimpar utanför entréerna eller från fönster/balkonger.

**19 Meddelanden och förslag**

Har Du förslag till förändringar/förbättringar kan Du lägga ett meddelande i föreningens brevlåda (Törnerosgatan 11, lådan längst ner till höger).

TK Miljövård anlitas för skötsel av fastigheten såsom översyn av gemensamma utrymmen, städning, snöskottning, gräsklippning, mindre reparationer etc.

Om Du märker att något inte fungerar och det inte är akut kan Du lägga en lapp i TK Miljövårds brevlåda utanför tvättstugan.

**20 Om Du tänker flytta**

Merparten av lägenheterna säljs i dag via mäklare. Alla mäklare är medvetna om rutinerna vid försäljning av lägenheter.

Om Du tänker sälja privat ska Du kontakta styrelsen.

Den som övertar Din lägenhet ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Föreningen tar alltid kreditupplysning på den nya ägaren.

Det är viktigt att Du kommer ihåg att tömma källar- och vindsförråd, ta med cyklar eller om Du har något i barnvagnsrummet.

**21 Entrédörrar**

Entrédörrarna får inte ställas upp med hjälp av en kil. Strömmen får heller inte stängas av. Detta gäller såväl medlemmar som mäklare. Kontakta någon i styrelsen som visar hur dörrarna ställs upp.

**22 Kabel TV**

Föreningen har Telenor som leverantör. Vi har deras utbud ”T2 Flex”, vilket innebär att Du kan välja 8 kanaler utöver grundutbudet. Föreningen betalar en del av tillägget och en del debiteras medlemmarna via avgiftsavierna.

När Du är nyinflyttad ringer Du Telenor, 020-222 222, välj fasta tjänster, knappval 1, för att få det pris föreningen betalar. Därefter kan Du själv logga in och göra förändringar i kanalvalet.

**23 Stadsnät och internet**

Fastigheten är ansluten till stadsnät via Fibra. Om tjänsteleverantören frågar efter lägenhetsnummer behöver Du kontakta någon i styrelsen. Styrelsen har en förteckning över de gamla numren som Fibra använde sig av när de drog in stadsnätet. Det är de numren som tjänsteleverantören brukar fråga efter.

**24 Hemförsäkring**

Boende i bostadsrätt ska ha ett tillägg till sin hemförsäkring, ”Bostadsrättsförsäkring”. Du som är medlem i Brf Nilhästen 2 behöver inte teckna detta tillägg i Din ordinarie hemförsäkring. Föreningen tecknar bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar medan Du själv står för Din hemförsäkring.

**24 Vid fara**

Ange alltid lägenhetsnummer om Du behöver tillkalla ambulans, räddningstjänst eller polis.

**25 Hemsida och Bostadsrätterna**

Vi är medlemmar i föreningen Bostadsrätterna. Alla medlemmar får informationsblad 4 gånger per år. Du kan också logga in på www.bostadsratterna.se.

Adressen till vår hemsida är http://brfnilhasten2.bostadsratterna.se

Användarnamn Brf Nilhästen 2

Lösen 3549