

---

# ORDNINGSREGLER

---

för Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 2

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

## 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/husen. Alla är i princip 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 bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## 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

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

## 1. Om 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 tag i första hand kontakt med någon i styrelsen, eller till av styrelsen anvisad firma för ändamålet, Information finns även i din lägenhetspärm.

## 2. Om säkerhet

- a) Meddela grannar eller styrelsen om Du under en längre tid är borta från bostaden.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

### **3. Städagar**

Vår och höst kallar styrelsen till gemensam städ dag, då vi rensar i rabatter, gräver, krattar löv, oljar plank med mera. Det brukar röra sig om 3 – 4 timmar, ofta en lördag. En medlem per lägenhet ska delta. Styrelsen ska informeras om du inte kan delta den dagen och om du städar någon annan dag eller skickar en ersättare eller om du pga. medicinska skäl inte kan delta.

Den egna parkeringsplatsen ska du själv rensa från ogräs. Det gäller oavsett om du har bil eller inte. Även de som har extra parkeringsplats ska rensa sin p-plats.

### **4. Balkonger, altaner, uteplatser**

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte tillhör normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.

Grillning ska ske så att det inte stör närboende grannar.

Se till att grillen inte är placerad under byggnation (tex trappa eller altan), mot fasaden, eller på balkongen så att glöd kan hamna på nedanförliggande tomt/altan.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Det är, efter styrelsens godkännande, tillåtet att montera markiser vid fönster och altan/balkong. En altan kräver bygglov om den räknas som tillbyggnad, det vill säga något som ökar byggnadens volym. Det finns inga exakta mått när en altan blir en tillbyggnad. Det är främst storlek, höjd och utförande som avgör om en altan är en tillbyggnad eller inte. Om altanen visuellt upplevs som en tillbyggnad och dessutom volymökning det vill säga att det blir ett utrymme under altanen, så är det en tillbyggnad. Ska du bygga större altan prata med styrelsen.

Vid uppsättning av insynsskydd bör man vara överens med sin granne/grannar. I de fall det redan finns ett insynsskydd uppsatt krävs ingen ny överenskommelse då det flyttar in en ny granne. Den tidigare överenskommelsen gäller och både skriftlig och muntlig överenskommelse kan förekomma.

Plank som blir högre än 1,1 meter är bygglovspliktiga, men om genomsiktligheten är minst 75 % och planket/spaljén är högst 1,8 meter högt är det bygglovsbefriat. I anslutning till ett bostadshus får man utan bygglov inhägna uteplatser med mur eller plank som inte är högre än 1,8 meter. Muren eller planket får byggas inom 3,6 meter från huset.

Informera alltid styrelsen om förändringar.

### **5. Mattpiskning**

Iaktta aktsamhet vid piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. så att det inte stör dina grannar.

### **6. Matning av fåglar**

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

### **7. Tvättstuga**

Föreningen har inga tvättstugor. Varje lägenhet är försedd med tvättmaskin och torktumlare.

## **8. Cyklar, mopeder**

Cyklar och mopeder skall förvaras i de särskilda utrymmen som föreningen tillhandahåller i cykelrummen / i cykelställen.

Cyklar och mopeder får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

## **9. Gårdar, gemensamt grönområde**

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.

b) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

## **10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

a) Föreningen *källsorterar* avfallet av hänsyn till miljön. Vi sorterar allt matavfall t.ex. kaffesump, fruktrester, fiskben och potatisskal i särskilda påsar som slängs i separat behållare. Varje hushåll har tilldelats en behållare för påse samt påsar, påsarna är gratis. Övrigt brännbart hushållsavfall slängs avsedda behållare. Respektera indelningsordningen som framgår av märkning på kärlen. Föreningen betalar för varje tömning.

b) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i föreningens soprum utan var och en skall själv ta hand om sådant avfall och lämna in det på närmaste miljöstation.

c) Enligt lag skall *el- och elektronikavfall* samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

d) Grovsopor, kartong, plast, papper, glas samlas in särskilt och får därför inte lämnas i sopsusen. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Miljöstation som även tar emot grovsopor, kemiska produkter, färgburkar, el- och elektronikavfall, vitvaror etc. finns i Jordbro industriområde som kräver passerkort och fås av SRV. Information hittar du på [www.srvatervinning.se](http://www.srvatervinning.se)

## **11. Källare och vind**

På föreningens vind och i källare får ingenting förvaras då de inte tillhör bostadsrätten. Vinden är en 60 minuters brandcell för att fördröja spridning vid en eventuell brand i huset och därmed minska skadorna.

## **12. Husdjur**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i huset och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

## **13. Störningar**

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! 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. på gårdarna.

Några exempel på vad lagen menar:

a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t.ex. att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha Tv:n på alltför högt.

b) Grannarna får inte heller störas av oväsen från uteplatsen, balkongen eller från trappan på grund av besökare till lägenheten.

c) Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22 på kvällen till kl. 8 på morgonen. Dag före helgdag gäller detta från kl. 24 på kvällen. Helgdag gäller detta till kl. 10 på morgonen.

Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras under denna tid.

Vid störning skall i första hand den drabbade kontakta störande så att denne får möjlighet att iaktta rättelse. Vid återkommande problem eller om ni inte lyckas lösa problemet på ett för båda parter tillfredställande sätt, kontakta styrelsen skriftligt eller via styrelsens hemsida/mail, för vidare hantering i ärendet.

Föreningen är ansluten till ett parkerings och väktarbolag.

Väktarservicen skall endast utnyttjas som ett sista alternativ i situationer som man som privatperson ej kan lösa på annat sätt, tex om det uppstår en situation där någon befinner sig i fara, föreningens egendom utsätts för vandalisering eller stöld. Vid dessa tillfällen kan du kontakta väktarna. Kontakta dock först (om möjligt) styrelsen för att försäkra dig om att föreningen står för uttryckningskostnaden! Föreningen står endast för de uttryckningar som innebär fara för föreningens egendom, eller för privatperson.

Om du tillkallar väktare utan att först ha fått klartecken från styrelsen kan du själv eller den som upplevs vara orsaken till störningen, beroende på skälet till uttryckningen/störningen, få stå för uttryckningskostnaden! Vid upprepade störningar kan styrelsen godkänna att den drabbade får kontakta väktarbolag på den störandes bekostnad. I dessa fall meddelas båda parter skriftligen om styrelsens beslut.

## ***14. Andrahandsuthyrning***

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via tjänster som exempelvis AirBnb då det strider mot lagen att hyra ut sin lägenhet veckovis eller per dag enbart i syfte att tjäna pengar på sin lägenhet.

## ***15. Lägenhetsunderhåll, uteplats mm***

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sin lägenhet.

Du svarar endast för underhåll av husets inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet av huset. Vad som ingår i lägenheten och som skall underhållas av Dig framgår av föreningens stadgar. Dit räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du skyldig att 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 den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring skall den boende ha.

Lägenhetsinnehavare till lägenhet i marknivå svarar även för att trädgården runt huset och uteplatsen hålls i god ordning.

## ***16. 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. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnmälan för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete. Även om Din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och trädgård tillhör både huset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen. Förändringar av staket, trä däck och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens samtycke (se regler för detta under nr 4). Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

## ***17. Bilkörning, parkering***

Inom området får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad (max 10 min) samt till och från parkeringsplats/carport. Parkering är inte tillåten i övrigt inom området. Respektera gästparkeringsplatserna och deras ändamål. Handikapp plats finns på innergårdarna, respektera dessa.

Endast fordon/bilar i körbart skick får förvaras på föreningens mark. I körbart skick menas fordon/bil som genomgått besiktning och är skattad, samt säsongsvärdade fordon/bil som i övrigt är körbara. Detta överensstämmer med den policy som gäller i Haninge kommun på stadsplanerad mark. Inom Haninge kommun är det förbjudet att stå på tomgång i mer än en minut, det säger både de lokala föreskrifterna och miljöbalken. Den som bryter mot dessa bestämmelser kan dömas till böter. Biltvätt skall av miljöskäl ske på av Haninge kommun för ändamålet anvisad plats, och ej i bostadsrättsområdet. Anvisad plats för biltvätt finns till exempel vid de flesta bensinstationer.

Inom området gäller hastighetsbegränsning 20 km/h. Se upp för lekande barn!

## ***18. Om Du tänker flytta***

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet. Sätt in dessa ordningsregler i din lägenhetspärm.

---

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 5 maj 2021.