

Topplockans ordningsregler,

reviderade av styrelsen 2024-10-02

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsreglerna.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför husen. 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 till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara för Dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för **ev** andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om reglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du får 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 först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om föreningens egendom och vårda den väl. Kostnader för gemensamt underhåll och reparationer betalas av alla tillsammans. Medlems individuella ansvar framgår av punkt 15.
- b) Om någon akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsfirman enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten går i lås efter in- och utpassering!
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten! Var särskilt vaksam när Du öppnar via portkoden. Lämna ej ut portkoden till obekanta!
- c) Lämna inte vinds- och förrådsdörrar olåsta! Om du släpper in tex hantverkare till vinden så måste Du som lägenhetsinnehavare vara med.
- d) Var försiktig med eld och kom ihåg att stänga av spisen! Har du behov av spisvakt, ta kontakt med Sollentuna kommun.

- e) Din lägenhet skall vara utrustad med en fungerande brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du under längre tid är borta från lägenheten.
- g) Vårt gemensamma låssystem Iloq sköts av nyckelansvariga, se tavla vid huvudingången. . Har du Iloq systemet till lägenheten kan du få hjälp av nyckel ansvariga att beställa fler nycklar och/eller plocka bort din nyckel ur systemet om nyckeln är borttappad. Meddela nyckelansvariga så fort du kan att nyckeln är borta så att vi hindra att obehöriga kan komma in i våra hus.

Har du det gamla låset till din lägenhet så är det skyddat. Beställning av extranycklar kräver medverkan av nyckel ansvarig och du beställer själv hos Gerts lås.

3. Om gemensamma kostnader

Iakttag sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Kostnader för värme och vatten betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Tänk på att byta kranpackning om vattnet står och droppar.

Värme och varmvatten är den största enskilda kostnaden i föreningens driftbudget. Ställ in värmen i varje rum till lägsta behagliga temperatur. Vädra snabbt med tvärdrag, 5-10 minuter. Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

4. Balkonger och terrasser

Balkonger och terrasser får inte användas för

- a) permanent förvaring av diverse bohag, som inte hör till normal balkong- eller terrass-möblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder m m.
- c) grillning (endast elgrillar får i så fall användas), om närboende grannar gett sitt samtycke.

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket. Se till att balkong- eller terrass dörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning. Bostadsrättshavaren har själv ansvaret för snöskottning på balkongen och bör därvid se till att snön inte hamnar på grannarnas balkonger eller terrasser.

För inglasning av balkong respektive terrass krävs tillstånd av föreningen.

- d) Träd och buskar får inte planteras på vår gemensamma mark(gäller även de som har uteplats)

5. Mattpiskning

För piskning av mattor finns piskställning på gården.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten, detta kan medföra otrevnad för boende då det drar till sig råttor och kan vålla skada på fastigheten.

7. GEMENSAMMA LOKALER

a. Pelarsalen

Samlingslokalen "Pelarsalen" är främst avsedd för föreningsaktiviteter såsom årsstämman, styrelsesammanträden och gemensamma måltider vid speciella tillfällen. Men den kan också användas kostnadsfritt av enskild medlem i samband med bemärkelsedagar och andra festligheter tillsammans med släkt och vänner. Lokalen kan också användas för olika fritidsintressen och andra aktiviteter under förutsättning att bostadsrättshavaren är med.

Bokning sker genom anteckning på en särskild almanacka på anslagstavlan i entrén. Den som bokar är ansvarig för städning och disk efter användning, liksom för ersättning av krossat glas och porslin och andra eventuella skador.

b. Bastun

Föreningens bastu intill Pelarsalen och tvättstugan användas kostnadsfritt av medlemmar och bokning görs i en särskild almanacka på entréns anslagstavla.

c. Tvättstugan

Bokningsschema, särskilda instruktioner och bruksanvisningar finns anslagna i tvättstugan.

Mattor får inte tvättas i maskinerna i tvättstugan.

d. Vindar

På vinden får personliga tillhörigheter förvaras på avsedd plats. Gångarna skall hållas fria.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vinden. Se alltid till att vindsdörren går i lås och att lyset är släckt.

e. Soprummet

Föreningen källsorterar avfallet. Kärll för brännbara sopor och kompost finns placerade i soprummet. Det är angeläget av såväl miljö- som hanterings hänsyn att iaktta följande:

- Brännbara sopor skall läggas i de större sopkärnen och kompost i de mindre sopkärnen.
 - Sopkärnen skall nyttjas så att överhäng av sopor undvikas, d. v. s. utnyttja alla tillgängliga sopkärnl. Detta gäller i synnerhet kompost kärnen, som ej får fyllas så att locken ej går att tillsluta, vilket speciellt i värmen sommartid medför oönskad lukt, blomflugor och larver.
 - **Soppåsar och i synnerhet kompostpåsar måste tillslutas/knytas på ett fullgott sätt för att undvika läckage och nedsmutsning av kärnen.**
- Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Detsamma gäller oljor och kemikalier och på förekommen anledning inte heller gamla stekpannor o.d.
Läs mer på Seom.se.

8. Cyklar, mopeder, rullatorer

Cyklar och mopeder skall förvaras i cykelgaragen eller cykelställen. Endast rullatorer får placeras i entrén, dock endast på sådant sätt att de inte hindrar fri passage.

Cyklar får inte ställas utanför portarna.

9. Gården

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden, gräs eller marktegel. Använd gärna marschallhållare.

10. Gästparkeringen

Gästparkeringen är till för att fylla våra gästers parkeringsbehov och skall hållas tillgänglig för detta ändamål.

Av bekvämlighetsskäl kan dock gästparkeringen utnyttjas för egna bilar under kortare stunder. Detta bör normalt inte överstiga en timme.

11. Parabolantenn

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

12. Husdjur

Innehavare av husdjur är skyldiga att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på gården. Plocka upp djurens spillning.

13. Störningar

För att man skall trivas är det viktigt att man inte störs av sina grannar. 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 trappa, hiss och tvättstuga.

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får exempelvis inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TVn på alltför högt.
- b) Grannarna får inte störas av oväsen i trappan av besökare till lägenheten.
- c) Hundar får inte skälla eller yla så att kringboende störs.

Reglerna gäller dygnet runt, men det är extra angeläget att följa dem från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Tvättmaskiner får inte köras under denna tid.

14. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke och åldersgränserna är desamma som för medlemmar enligt föreningens stadgar. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och uppgift om vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå under längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd.

Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för ändamålet.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för underhållet av lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten 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 se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.

Läckageskador är kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

I föreningens försäkring i If ingår bostadsrättstillägg, vilket ger ersättning för skador på lägenheten som Du ansvarar för gentemot bostadsrättsföreningen.

16. Ev ändring/renovering av lägenheter

Mindre förändringar får göras i lägenheten som tex målning och tapetsering. Mer omfattande förändringar tex borra i väggar/golv eller tak kräver dock styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas.

För att ta beslut så behöver styrelsen ha ett utförligt underlag, använd gärna blanketten som finns på vår hemsida.

Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför arbete med hög bullernivå. Sätt upp information på anslagstavlan i det hus du bor.

18. Stänga av vatten vid läckage

I varje hus finns det möjlighet att stänga av vattnet, om olyckan skulle vara framme.

Det sitter tydliga instruktioner om hur man gör och det finns en liten plastpåse med verktyg på hyllan i UC/Städ, första dörren efter ingången.

Verktygen får inte användas till annat utan ska alltid finnas tillgängliga där.

OBS! Vattnet får bara stängas av akut vid vattenläckage. Stäng av varmvattnet först så att ingen riskerar att få mycket hett vatten på sig om man står och duschar.

Nyckel till lokalen för att stänga av vattnet finns i tvättstugan, nyckeln sitter på en träskiva. Kom ihåg att hänga tillbaka nyckeln. Alla medlemmar i styrelsen har också nycklar.

19. Stänga av vatten vid arbete i lägenhet

Ska vattnet stängas av för att göra ett arbete i någon lägenhet så måste de boende informeras i god tid. Meddelar det gör ni via information i varje brevlåda.

Behöver du hjälp med avstängning av vatten så kontakta fastighetsskötaren på Nabo.

20. 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 vinna medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Glöm inte att lämna dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet.