

Ordningsregler

Bostadsrättsföreningen Adelsö 2

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler!

Styrelsens uppgift

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 ordnings- och trivselsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara nyttjanderätten 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 familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

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 anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen eller 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. Styrelsen nås i första hand via mail: brfadelso2@gmail.com och i andra hand via postlådan som återfinns i tvättstugan i port 68.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om en akut skada skulle inträffa i huset tag kontakt med fastighetsskötarfirman Aphos eller jouren enligt anslag i porten. Meddela gärna styrelsen att du anmält en akut skada.

2. Om 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 via porttelefonen.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

Om du behöver ställa upp porten, t ex vid en flytt, måste först strömbrytaren till porten stängas av för att låset inte ska skadas eller gå sönder. Strömbrytaren sitter bredvid respektive port, bakom ett genomskinligt lyftbart lock. Därefter kan porten ställas upp med en gummikil (OBS! tryck inte upp porten med en bräda eller liknande för då kan gångjärnen skadas). När porten ska stängas igen - slå på strömbrytaren.

3. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- a) förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Särskilt brandfarliga varor och lättantändliga föremål.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning, vare sig med kol-, gasol- eller el-grill.
- d) placering av blomlådor utanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs bygglov.

Trärall kan läggas på betonggolvet. Trallen ska vara lätt och klickgolv rekommenderas.

4. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, från balkongen eller från fönster på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

5. Tvättstugor

Tvättstugorna är endast avsedda för boende i Brf Adelsö 2. Att använda tvättstugorna för kommersiell verksamhet är förbjudet.

Det finns en (1) tvättstuga i Filipstadsbacken 60 och tre (3) i Filipstadsbacken 68. Totalt finns det fyra (4) stycken bokningsbara tvättmaskinsgrupper. Dessa bokas med bokningscylinder, varje lägenhet har en (1) bokningscylinder som används för att boka en viss tid vid ett specifikt datum. Bokningstavlorna är placerad utanför respektive tvättstuga.

Tvättstugan ska efter nyttjande städas så att den är i sådant skick att nästkommande kan påbörja tvätt på sin bokade tid. Sopor ska medtas från tvättstugan! De små sophinkarna är endast avsedda för ludd från torkumlare/torkskåp.

OBS! Särskilda ordningsregler för tvättstugorna finns anslagna i tvättstugorna. Där framkommer hur länge den får nyttjas efter bokad tid eller när den får ianspråk om en bokad tid ej nyttjas.

6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelrummen Filipstadsbacken 58 och 64 eller i cykelställ och inte ställas utanför porten. På gaveln till Filipstadsbacken 70 finns ett cykelrum för de som oftare nyttjar sin cykel. Nyckel till detta rum kan kvitteras ut mot en depositionsavgift. Ta kontakt med styrelsen för mer information.

Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén då dessa är utrymningsvägar och ska hållas fria. Barnvagnsrum finns i Filipstadsbacken 62.

7. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter

- a) Soppåsar får ej ställas i trapphuset
- b) Föreningen har kompost- och hushållsskär placerade mellan Filipstadsbacken 60 och Filipstadsbacken 62.
- c) Tidningar, glas, plast, metall, kartonger samt mindre batterier kastas i återvinningsstationen mitt emot Filipstadsbacken 70.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation.
- e) Sopor som ej hanteras enligt anvisningarna innebär en kostnad för alla medlemmar.

8. Källare och vind

Personliga tillhörigheter och annat lösöre ska varken förvaras eller ställas i korridorer och gångar på vind respektive källare då fria utrymningsvägar är en viktig del i föreningens brandskyddsarbete. Stöldbegärlig egendom bör inte förvaras på vind och i källare.

9. Parabolantenn

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

10. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektyr. Plocka upp djurets spillning. Inga husdjur får vistas i gemensamma lokaler som tvättstuga och föreningslokal i syfte att skydda de som är allergiska.

Hund ska hållas kopplad i och runt våra fastigheter.

11. 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! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Har du fest i din lägenhet, vid kolgrillen på baksidan av Filipstadsbacken 56-60 eller vid boulebanan på baksidan av Filipstadsbacken 66-68 så informera gärna grannarna i förväg. Om du använt de gemensamma utomhusytorna för fest glöm då inte att städa efter dig.

Om du vill använda marschaller placera dem då så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller marken.

12. 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. Blankett för ansökan om uthyrning i andra hand finns på hemsidan: <https://adelso2.bostadsratterna.se/om-foreningen/dokument>

13. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv 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.

Bostadsrättstillägg ska tecknas av varje hushåll. Bostadsrättstillägget är ett tillägg till hemförsäkringen som ger ett fullständigt skydd.

14. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum.

Läs mer på hemsidan i blanketten "Föranmälan om renovering". <https://adelso2.bostadsratterna.se/om-foreningen/dokument>

Att beakta gällande renovering och annat bullrande arbete så får det endast utföras följande tider:

- måndag till fredag kl. 8.00-18.00
- lördagar kl. 10.00-16.00
- sön- och helgdagar kl. 12.00-16.00

15. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen.

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material ej förvaras.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförråd får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.
- I lägenheten får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MCF (Myndigheten för civilt försvar).
- Rökning är förbjuden i gemensamma utrymmen, t ex entréer, trapphus, tvättstugor, föreningslokal etc.

16. Föreningslokalen

Den som hyr föreningslokalen förbinder sig att följa föreningens regler och att dennes hyresgäst är informerad om reglerna och följer dessa. Det är endast boende i Brf Adelsö 2 som får hyra föreningslokalen.

Betalning sker genom Swish och ska senast betalas i samband med uthämtning av nyckel. Sker ingen betalning kommer ingen nyckel att lämnas ut och bokningen annulleras.

Föreningsmedlemmen ansvarar för alla skador som uppstår under uthyrningstiden. Medlemmen ansvarar även för att samtliga inventarier finns kvar enligt inventarielistan efter uthyrningens slut. Kostnader debiteras medlemmen. Om skador upptäcks vid inflyttning måste dessa rapporteras snarast till styrelsen för att undvika att belasta förhyraren.

Vid förlust av nyckel till föreningslokalen ska detta snarast anmälas till styrelsen. Debitering för tappad nyckel åläggs den som hyr föreningslokalen.

Vid utflytt ska föreningslokalen städas enligt särskild städchecklista som finns anslagen i föreningslokalen. Detta kontrolleras av styrelsen. Om städning ej är genomförd eller bristfällig kan extra städning komma att debiteras.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 17 december 2025 och gäller med omedelbar verkan.