

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Detta underlag skrivs på och signeras av alla köpare i samband med en ny överlåtelse.

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 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 andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan det i allvarliga fall leda till uppsägning av medlemskapet i föreningen. Se vidare stadgarna.

Har Du frågor

Har Du frågor över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. styrelsen@solurettyreso.se

ORDNINGSGREGLER För Bostadsrättsföreningen Soluret

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara aktsam och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla medlemmar.
- Om akut skada inträffar i huset gör felanmälan enligt anslag i porten. Med akut menas en skada som inte kan vänta till nästkommande vardag då ordinarie felanmälan är öppen.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att porten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar, tvättstugedörrar eller andra dörrar olåsta.

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Kontrollera att brandvarnaren i Din lägenhet fungerar.

- Var försiktig med eld, såsom med värmeljus.

3. Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnaden för vatten och värme betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

4. Balkonger och altaner

Balkonger/altaner får inte användas för:

- Permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkong/altan möblering.
- Skakning av mattor.
- Blomlådor skall placeras **innanför** balkong/altanräcket.
- För inglasning av balkong krävs bygglov från kommunen och tillstånd av föreningen.
- Fåglar får inte matas på balkongerna. Detta för att det skräpar ner och kan störa grannar men det kan även dra till sig skadedjur som ex råttor.
- På balkongen får man **endast** använda elektrisk grill

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. finns det en piskställning intill gångvägen mot stora lekplatsen vid gård 40.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar direkt på marken är inte tillåten inom fastigheten, det kan ske från upphängningsanordning eller från/i träd på grund av att fågelmaten riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. Hänganordningen kan exempelvis hängas upp i träden som är utanför gårdarna, ner mot allmänning.

ORDNINGSGREGLER För Bostadsrättsföreningen Soluret

7. Tvättstuga

Föreningen har tre tvättstugor, två tvättstugor är belägna i gaveln till huset Kyndelgränd 21 och en vid gaveln, Kyndelgränd 20. I tvättstugan K 20 finns det även en tvättmaskin samt torkskåp för grovtvätt. Bokningar sker på bokningstavlorna i tvättstugorna/trapphusen eller i appen eller på hemsidan. Ladda ner appen WiseHouse för att kunna boka tvättid.

Särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Se till att du följer tvättstugereglerna för allas trevnad.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. För mindre mattor kan du använda grovtvättmaskinen i tvättstugan Kyndelgränd 20.

8. Cyklar, motorcyklar, mopeder, biluppställningsplatser, barnvagnar, rullatorer, utsmyckning på sin dörr eller utanför sin dörr

- Cyklar, motorcyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer, barnleksaker och annat bråte får under **inga** omständigheter förvaras i trapphusen pga. brandrisk och utrymning.
- Cyklar skall förvaras i cykelrummet eller i cykelstället.
- Cyklar och mopeder får inte ställas/parkeras för framkomlighet ex framför portar och på gångvägar.
- Ingen utsmyckning på sin dörr får sättas upp eller dörrmatta får placeras utanför. På grund av brandrisk.

Av säkerhet och hänsyn, led gärna in mopeder och motorcyklar på gårdarna. Tomgångskör inte motorcyklar eller andra motorfordon inne på gårdarna. Var försiktig i framförandet av motorfordon och cyklar inom föreningens område. För biluppställningsplatser skall regler och villkor i hyresavtal följas.

9. Gården

- Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och tas om hand – ingenting ska ligga ute och skräpa.
- Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallhållare, eventuella stearin- och sotfläckar.
- Inget bollspel inne på gårdarna. Detta för risk av skador på egendom.
- Inget klättrande i träd eller på tak i området, för sin säkerhet och för ev. förstörelse.

10. Avfallshantering och återvinning

Föreningen källsorterar avfall. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljörummen. Det som kastas måste placeras i anvisade kärl – ingenting får lämnas på golvet.

ORDNINGSGREGLER För Bostadsrättsföreningen Soluret

OBS! Föreningen (alla medlemmar) betalar extra för allt som ligger på golvet eller har placerats fel!

- **Hushållssopor** ska slängas i **Miljörum 2 och 3**. Se till att soppåsar är väl förslutna så att innehållet inte sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- **Biologiskt matavfall** lämnas i **Miljörum 2 och 3**. Saknas kompostpåsar finns de att hämta i större matbutiker, ex Willys och Ica Kvantum.
- **Kartonger** skall vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. **Miljörum 2**
- **Plastförpackningar** sorteras i kärl märkta för plast. Förpackningarna ska vara rengjorda för att undvika dålig lukt. **Miljörum 2**
- **Metallförpackningar**, konservburkar, folie etc. **Miljörum 3**
- **Tidningar och kataloger**, endast i **Miljörum 2**
- **Glas** sorteras efter färg – ofärgat och färgat, **Miljörum 3**
- **Elektriska apparater**. Enligt lag skall el- och elektronikavfall samlas in särskilt. Mindre elektriska apparater kan lämnas i kärlet i el-återvinningsrummet – ex vattenkokare, hårtork, kaffebryggare. **Miljörum 4**
- **Grovsopor**. Grovsoprummet används för avfall som inte kan återvinnas utan deponeras på soptipp. **Miljörum 5**

Observera att föreningen betalar för varje tömning. Skrymmande saker måste bostadsrättsinnehavaren själv transportera till Petterboda kretsloppscentral.

11. Petterboda kretsloppscentral

Byggavfall, bilbatteri, färgburkar, badkar, tvätt- och diskmaskin, spis, kyl och frys och tv-apparater är exempel på saker som du själv måste lämna till kretsloppscentralen Petterboda. Boende i Tyresö kan hämta ut ett Passerkort gratis i kommunhuset i Tyresö Centrum.

12. Källare och förråd

Källargångar skall hållas fria från saker och får inte belamras, detta ur säkerhet och brandsynpunkt. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare och förråd.

13. Parabolantenn

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

14. Inglasning balkong

Ingen inglasning får ske utan godkännande av styrelsen och av kommunen.

15. Markiser

Inga markiser får sättas upp utan godkännande av styrelsen.

ORDNINGSREGLER För Bostadsrättsföreningen Soluret

16. Husdjur

Innehavare av husdjur är **skyldig att övervaka** att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lektytor. Husdjur får inte rastas på bostadsrättsföreningens område. Se till att ha era hundar kopplade i området. Plocka upp djurets spillning!

17. 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 även balkong och uteplats, men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trappa, hiss och tvättstuga. Rökning i gemensamma utrymmen är förbjuden. Visa hänsyn till allergiker och icke rökare!

Några exempel på vad lagen menar:

- Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument eller ha TV på alltför högt.
- Vid fest som varar efter kl. 22.00 meddela dina grannar i förväg. Grannarna får inte heller störas av oväsen i trapphus på grund av besökare till lägenheten.
- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.
- Meddela dina grannar i förväg vid större renoveringsarbeten, även om det sker dagtid.
- Tänk på att prat på balkongen och altanen hörs till grannarna.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen. Hantverksarbete så som borra eller andra höga ljud (hamra, spika) får endast utföras mellan 08:00- 20:00 (helgdagar från 10:00)

18. Andrahandsuthyrning

Styrelsen ska informeras om upplåtelse i andra hand. Se även till att den som hyr i 2: hand har en hemförsäkring på aktuell adress. För regler om andrahandsuthyrning se stadgarna på hemsidan.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i ansvaret för lägenheten och skall underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är Du som bostadsrättsinnehavare 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.

ORDNINGSREGLER

För Bostadsrättsföreningen Soluret

20. 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, ansökan och tillståndet sparas för framtida dokumentation. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. På föreningens webbsida finns en blankett där du ska beskriva ändringar du vill göra.

På hemsidan finns även ett dokument ”Information om renovering” som du behöver ta del av och se till att ha rätt underlag/dokument vid ansökan av renovering. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter i gång! Är du osäker på vad du får inte får göra så ta alltid kontakt med styrelsen. Tänk på att för våtrum gäller särskilda byggregler. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete i lägenheten. Byte av ytterdörr eller säkerhetsdörr bekostas av bostadsrättsinnehavaren, för underlag på utseende och krav kontakta styrelsen.

Du har även ansvar att ta hand om byggavfallet – lämnas på Petterbodas kretsloppscentral.

21. Om Du tänker flytta

Meddela gärna styrelsen om du har för avsikt att flytta. Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse, eller se efter rutiner på hemsidan. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap skall även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till HSB Stockholm. Godkännande av medlemskap sker först när lägenhetssyn är utförd och godkänd och ordningsreglerna signerade.

Lägenhetens el levereras till lägenheten av föreningen. Inga el abonnemang behöver tecknas eller sägas upp. Glöm inte att komma överens med säljare och köpare om avräkningen av förbrukad lägenhets el, fakturan kommer i efterskott.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar. Vid utflytt kan det bli en hel del rensning som leder till skräp – **detta ansvarar du själv som säljare att det kommer till Petterbodas kretsloppscentral.**

ORDNINGSREGLER

För Bostadsrättsföreningen Soluret

Regler för uteplats och altan

Baksida uteplatser (Där föreningen ansvarar för staketet).

Staket som "sitter ihop" och de som är mot Kyndelgränd och gångväg (se bifogad karta)



Nr 3–7 mot gångväg, **9–13**, **2–8** mot gångväg.

Nr 22 (3 uteplatser); uteplats mot stora parkeringen; kortsidan på uteplats mot stora parkeringen; utanför staketet vid porten på innergården. Nr 19 (2 uteplatser mot gångvägen), **Nr 15–17**, **Nr 30** endast raden parallellt mot kyndelgränd.

Nr 23–31, **35–41**, **43** buskar mot vägen.

Föreningen ansvarar för stora delar av buskar och andra planterade växter som ligger utanför staketet. Dessa klipps ner/ansas/gallras efter behov och **ingår i vårt markavtal med HSB.** Är du osäker på vad som gäller just Dig-kontakta (maila) styrelsen.

Innanför staketet (Baksida uteplatser) ansvar bostadsrättsinnehavarna för skötseln.

- Växter, buskar klipps ner/ansas/gallras efter behov. Det vill säga att de inte får växa vilt och bör hållas efter med jämna mellanrum.
- Tujor ska vårdas och hållas i trim. De får inte växa in och störa grannar eller ut på föreningens mark. Belysning för inte skymmas.
- Rabatten ska rensas från ogräs.
- Träd får inte planteras inte på föreningens mark.
- Styrelsen vill samtidigt uppmuntra de boende att skapa en inbjudande trädgårdsmiljö i anslutning till byggnaderna och gårdarna – men växtligheten får inte stå för nära byggnaderna, skada väggbeläggningen på husen eller täppa för dräneringen runt husen.

ORDNINGSREGLER

För Bostadsrättsföreningen Soluret

Uteplatser mot allmänning

Nr 53–59, 43–49, 42–46, 30–38

Nr 22–28 mot liten gångväg.

Nr 10–14

Egna rabatterna sköts av den boende enligt nedan:

- Växter, buskar klipps ner/ansas/gallras efter behov. Det vill säga att de inte får växa vilt och bör hållas efter med jämna mellanrum.
- Tujor ska **vårdas** och klippas ned så det inte stör grannar eller skadar föreningens egendom som fasad och hängrännor. De får inte täcka belysning ut mot föreningens mark.
- Rabatten ska rensas från ogräs.
- Styrelsen vill uppmuntra de boende att skapa en inbjudande trädgårdsmiljö i anslutning till byggnaderna och gårdarna – men växtligheten får inte stå för nära byggnaderna, skada väggbeläggningen på husen eller täppa till dräneringen runt husen.

Framsida uteplatser

Ombyggnader

Alla önskemål om ombyggnader t ex staket, trall m.m. ska behandlas av Styrelsen.

Ett nyttjande avtal ska skrivas på innan arbetet kan utföras. Eftersom det är den boende som utför arbetet och har ansvaret för underhållet av sin uteplats är det viktigt att ansvarsfördelningen tydliggörs här.

- Staket/trall byggs av impregnerat virke och ska oljas med jämna mellanrum. Staket/trall får inte målas i någon färg, endas olja är godkänt.
- Blommor och buskar på den egna uteplatsen ska vara en prydnad för boendemiljö.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar:

Buskarna/träd/tujor ska vårdas och klippas ned så det inte stör grannar, det får inte växa över eller upp till grannen. Om grannen får för mycket av växtligheten över till sig och inte uppskattar det så måste missnöjet respekteras. Vid oenighet kring utomhusmiljön kontakta styrelsen vid osäkerhet.

- Växter, buskar klipps ner/ansas/gallras efter behov. Det vill säga att de inte får växa vilt och bör hållas efter med jämna mellanrum.
- Tujor och andra häckväxter ska vårdas och klippas till.
- Rabatten ska rensas från ogräs.

ORDNINGSREGLER

För Bostadsrättsföreningen Soluret

- Styrelsen vill uppmuntra de boende att skapa en inbjudande trädgårdsmiljö i anslutning till sin bostad och gård – men växtligheten får inte stå för nära byggnaderna, skada vägbeläggningen på husen eller täppa till dräneringen runt husen.
- Buskar/ träd får inte täcka/skymma belysningen in och ut till gårdarna och föreningens mark.
- Även nyinflyttad bostadsrättsinnehavare ansvarar för ev. utbyggnad/ ombyggnad som finns och underhållet för planteringarna på den egna uteplatsen enligt föreningens stadgar och dessa ordningsregler samt skrivet nyttjandeavtal.
- Om bostadsrättsinnehavaren inte följer reglerna ska Styrelsen ta över ansvaret för ev. reparationer, klippning av häck, buskar eller ogräs.
- För åtgärderna som vidtas kommer Styrelsen att anlita HSB markförvaltning som debiterar kostnaderna bostadsrättsinnehavaren.

Altaner in mot gårdar

Bostadsrättsinnehavarens ansvar – se eget separat nyttjade avtal

Nr 49, 43, 19, 40 buskar, bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Nr 34 Staket, bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Nr 22 Staket, bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Nr 7 Buskar, bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Nr 8 Staket, Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Ansvar för skötseln av dessa planteringar är bostadsrättsinnehavarens. För staket som byggs av bostadsrättsinnehavaren, ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv.

- Dessa uteplatser ska ha samma utförande som övriga altanstaket som i dag finns på baksidorna.
- För förändringar och bygge av staket, ska ansökan med en ritning lämnas till Styrelsen för beslut. Då man även skriver på ett nyttjande avtal.
- Det är viktigt att dessa buskar sköts och klipps så att det inte ser vildvuxet ut samt att buskarna inte hänger över för mycket in på gården. De ska hållas innanför kantstenarna.
- Träd och buskar får inte störa allmän plats eller förstöra föreningens fasad.

Eftersom buskar och träd har stor betydelse för utemiljön är det väldigt viktigt att de vårdas och sköts om regelbundet – en gång om året eller oftare om behov finns.

- Om du inte har tillräckliga kunskaper kan du ta hjälp av HSB mark.

ORDNINGSREGLER

För Bostadsrättsföreningen Soluret

- Anlitas HSB markförvaltningen bekostas åtgärderna av bostadsrättsinnehavaren. Fråga gärna någon granne om hjälp om du behöver det – det finns kanske någon som både har intresset och kunskapen på nära håll!
- Föreningen har även en häcksax att låna ut, finns även andra redskap som kan lånas efter överenskommelse.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman 25/10 2006.

Senast reviderat 2024