

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. 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 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 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.

Ordningsreglerna för Brf Stenbrottet 10 finner du även på föreningens hemsida, www.stenbrottet10.se

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset eller i din bostad kontakter du skyndsamt både styrelsen och fastighetsskötaren enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- Nödknappen i hissen är kopplad till en bemannad central. Vid tillbud ska knappen hållas intryckt 10-15 sek. Centralen är kontaktbar via dold högtalare och mikrofon i hissen.
- Brandtrappa finns på varje loftgång mot Inedalsgatan. Förvissa dig om var den är. Trappan mynnar ut i gatunivå vid garageporten.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Om du har en vattenkran som står och droppar ser du till att byta kranpackning. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Hushåll med värmen och sänk den gärna när du är bortrest. När du ska vädra gör det snabbt och effektivt.

Kostnader för värme, vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Trapphus

Rökning och andra starka dofter som kan irritera personer är inte tillåtna i trapphuset eller hiss.

Föremål som t.ex. stolar och blomkrukor är inte tillåtna i trapphuset. Cyklar får inte förvaras i trapphuset. Detta för allas vår trevnad men också för att inte försvåra städning, framkomlighet eller utrymning.

Namntavlor finns utanför porten, i entrén, i trapphuset på varje våningsplan samt på lägenhetsdörrens brevlåda respektive bredvid dörren på loftgångarna. Endast medlemmars namn och namn på den som sammanbor med medlem får anslås på föreningens namntavlor. Företagsnamn, andrahandshyresgäster eller andra namn är inte tillåtna på dessa tavlor. Undantaget är den juridiska person som är medlem i föreningen sedan tidigare (nuvarande

stadgar beviljar inte juridiska personer inträde i Föreningen). Däremot går det bra att ha en egen "tillägsskylt" med eventuellt firmanamn på den egna lägenhetsdörren.

5. Loftgångarna

Loftgångarna är ett gemensamt utrymme och tillhör inte lägenheterna. Föremål får inte placeras så att det hindrar framkomlighet eller utrymning. Cyklar får inte förvaras på loftgångarna. Blomlådor får inte placeras utanför räckets. Sopor får inte ställas på loftgångarna – lägg dem direkt i sopnedkastet!

Dörrarna till loftgångarna skall hållas stängda och får endast vara uppställda korta perioder.

Loftgångarna ska vara tömda på möbler som t.ex. stolar och bord mellan 1 november och 1 april.

6. Gården

Gården får gärna användas för privata arrangemang. Marschaller och engångsgrillar ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt orsakar skada.

Glöm inte att rengöra grillen om du har använt den. Städa efter dig.

7. Vind

På vind får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind.

Styrelsens godkännande krävs för tillfälliga byten av vindsförråd mellan medlemmar. Vid överlåtelse av bostadsrätt upphör tillfälligt byte av vindsförråd och återgår till ursprunglig fördelning. Nummerskylten vid förrådet får inte flyttas.

8. Tvättstuga

Tvättstugan bokas genom bokningstavlan som är placerad utanför tvättstugan. Till varje lägenhet finns en markeringskolv och nyckel som ska följa lägenheten. Om den som bokat inte kommit inom 1 timme kan någon annan nyttja tvättstugan. Respektera andras tvättid och ta inte tvättstugan i anspråk utan vidare. Flytta kolven till parkeringen på tavlan när du är klar. Tvättstugan får inte användas av utomstående.

Filtret i torktummlaren måste rengöras.

Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna eftersom maskinerna då går sönder.

Lämna tvättstugan så som du själv vill finna den.

9. Hobbyrum och bastu

På våning K2 finns ett hobbyrum samt en bastu som medlemmarna kan nyttja. Tänk på att följa trivselreglerna som finns anslagna.

Bokning av bastun görs på listan utanför dörren. Bokning görs om högst två timmar vid varje tillfälle. Uppge namn och lägenhetsnummer.

10. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför porten, i trapphuset, på loftgångarna eller i entrén. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén.

11. Avfallshantering

Sopnedkastet får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopnedkastet och i soprummet. Pressa inte ner överfulla påsar då dessa lätt fastnar i trumman. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.

I botten av sopnedkastet finns en spiral som skruvar fram soporna till sopsäckarna. Om stora, hårda eller långa saker slängs i sopnedkastet kan det stoppa spiralen. Släng t.ex. inte telefonkataloger, kläder eller blomkrukor. Det leder till att sopnedkastet fylls med sopor och det luktar illa i trapphuset samt att vi får en kostnad för att rensa systemet.

Grovsoprummet är låst. Nyckel kan lånas av samtliga styrelsemedlemmar. Grovsoprummet används för skrymmande avfall. Det är viktigt att kartonger och övrigt emballage viks ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar varje tömning per volymenhet (inte per kg!).

Grovsoprummet får inte användas för:

- färgburkar eller andra kemiska produkter. Ska lämnas på närmaste miljöstation.
- tomflaskor, burkar.
- tidningar eller annat returpapper.
- vitvaror, el- och elektronikavfall. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

Grovsopor får inte lämnas utanför grovsoprummet.

Returpapper läggs i avsedd behållare som är placerad bredvid grovsoprummet. Tänk på att tömma påsarna i behållaren – på så sätt får det plats mer papper. Kartonger är inte returpapper utan läggs hopvikta i grovsoprummet.

12. Husdjur

Det är strängt förbjudet att använda innergården som rastplats för husdjur, t.ex. hundar och katter. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller urinerar på innergården eller i fastigheten.

13. Matning av fåglar

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

14. Balkonger och altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder m.m.
- grillning.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

15. Parabolantenn

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

16. 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 t.ex. i trapphus, hiss, tvättstuga, bastu och hobbyrum.

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. Om du kommer att ha fest som du tror kan störa grannar meddela dem gärna i god tid innan.

17. Städdagar

Föreningen anordnar städdagar 2 ggr/år, en gång på våren och en gång på hösten. Närvaro vid minst en av dessa är önskvärd.

18. 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. En ansökan om uthyrning i andra hand godkänns för ett år i taget. Glöm därför inte att inkomma med en ny ansökan strax innan den ursprungliga perioden löper ut.

19. Lägenhetsunderhåll

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

I fönstren är den yttre rutans insida belagd med en värmereflekterande film som kan repas av vassa föremål. Använd därför inte rakblad eller liknande för borttagning av t.ex. färgstänk.

Var försiktig vid avfrostning av frysen så att inte vatten rinner ut och förstör golvet.

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.

Tänk på vad du spolar ner i avloppen! Tidningspapper, hushållspapper, tops, OB och sanitetsbindor sväller enormt och stoppar snabbt upp ditt avloppsrör och leder till översvämning och skador på ditt golv. Enbart toalettpapper får användas i toaletten.

Rensa din golvbrunn med jämna mellanrum. Här samlas hår, tvål och hudrester som orsakar dålig lukt och till slut kan leda till översvämning om det aldrig tas bort.

Kom ihåg att det enligt föreningens stadgar "åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring".

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. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Arbetena bör i första hand utföras under dagtid.

Lägenhetsdörrarna ska vara enhetliga och får inte bytas ut mot andra varianter. Vill du byta till säkerhetsdörr kontrollerar du föreningens hemsida eller hör med styrelsen om vilken dörr som föreningen har godkänt och som passar in enhetligt med övriga lägenhetsdörrar.

Fläkt med motor får inte installeras i kök och/eller badrum eftersom detta skapar obalans i ventilationssystemet. Fläktkåpa med spjäll är tillåten i köket. Du kan också installera en kolfilterfläkt. Vid installation av kolfilterfläkt ska du installera ett för fastighetens

ventilationssystem anpassat frånluftsdon i köket. Tänk på att allt arbete med ventilation ska utföras av behörig fackman! Kontakta styrelsen om du är osäker.

21. Överlåtelse av bostadsrätt

Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

En överlåtelseavgift tas ut med 2,5 % av gällande prisbasbelopp och betalas av köparen. Säljaren ska upplysa köparen om detta. Kostnaden debiteras på första månads-/kvartalsavin.

En medlemsansökan krävs om medlemmen är ny (dvs icke tidigare medlem) vid all slags överlåtelse (gåva, försäljning, arv). Om medlemmen vill ändra ägarfördelning (procentuellt ägande) ska styrelsen underrättas skriftligen om detta så att det noteras i lägenhetsförteckningen.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 1/12 2005.
Ordningsreglerna har reviderats 2/9 2008.