

ORDNINGSREGLER FÖR BRF. STJÄRNEHUS 8

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 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. Familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen ifrågasätta om Du skall vara kvar som medlem i föreningen.

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 uteslutning ur föreningen för medlem eller uppsägning för hyresgäst.

Har Du frågor?

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

Du hittar mer information och kontaktuppgifter på föreningens hemsida:
www.stjarnehus.se

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada (t.ex. läckage, översvämning, inbrott, skadegörelse) inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen och därefter kontakta den tekniska fastighetsförvaltaren enligt anslag i porten.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera alltid att ytterporten i fastigheten eller garage går i lås efter dig
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lågenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid. Lämna gärna en nyckel så att man vid akuta ärenden kan komma in i lägenheten.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står ooh droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla boende gemensamt och genom att reducera spillet kan vi hålla kostnaderna nere!

4. Trapphus, balkonger och altaner.

Det är förbjudet att förvara föremål (t.ex. skoställ, krukor) i trapphuset då utrymningsvägar skall vara fria och p.g.a. brandfara.

Balkonger/altaner ska inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sångkläder mm.
- c) grillning.
- d) iakta förnuft när det gäller rökning. Det är förbjudet att kasta cigarettfimpar och liknande från balkonger och fönster.

Det går dock bra att grilla på de två gemensamma altanerna på taket, där finns grill och utemöbler. Bokningslistor finns innanför respektive altans dörr. Efter användning skall utemöbler ställas tillbaks och grillen rengöras.

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

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. Matning av djur

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

6. Tvättstuga och mangelrum

Föreningen har två tvättstugor samt ett mangelrum belägna i källaren. Bokningschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

Bokad tid upphör om inte tas i anspråk inom en timme från starttiden. Efter användning av tvättstugan skall luddfilter rensas och eventuellt spill skall städas upp.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

7. Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller cykelställen och får inte ställas så de hindrar passage eller blockerar trottoar, port eller infart.

8. Barnvagnar

Barnvagnar får endast tillfälligt (timmar, ej dagar) placeras i entrén eller trapphus. Ett särskilt rum för barnvagnsparkering finns vid källarentren vid C-trappans cykelkällare. De som önskar använda rummet får kvittera ut en nyckel, är ni intresserad så kontakta styrelsen.

9. Ventilation

Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkt med motor till ventilationssystemet. Endast särskild kåpa med spjäll avsedd för att anslutas till centralt fläktsystem får användas.

10. Avlopp

Det är förbjudet att använda mekanisk eller kemiska rengöringsprodukter (t.ex. kaustiksoda) i avloppet då ytbeläggningen i avloppsrören kan skadas med läckage som följd.

Endast toalettpapper får spolas ned i avloppet. Hushållspapper, våtservetter och andra obehöriga föremål kan lätt orsaka stopp vilket kan leda till översvämning.

12. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för avfallsprodukter finns placerade i soprummet i källaren. Respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Kartonger och emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Batterier och glödlampor har särskilda kärl.
- b) Sopnedkastet endast användas för sedvanligt hushållsavfall (se mer nedan). Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soptrumman 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.
- c) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas närmaste miljöstation. (Se mer på www.malmo.se)
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

13. Källare och vind

På vind och i källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Innehavare av förråd måste tydligt märka ut förrådet med lägenhetsnummer och namn. Ommarkerade förråd töms utan ansvar. Föremål som lämnas i gångarna kommer att forslas bort och slängas utan ansvar.

14. Parabolantenn, Kabel-TV och Internet

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkong. Föreningen har för närvarande avtal med Canal Digital som har brett utbud av olika digitala kanaler. Bredbandsuttag finns även i samtliga lägenheter, se mer information på www.bredbandsbolaget.se.

15. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten ooh inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning. Det är också viktigt att se till sitt husdjur inomhus så att slitage, ohyra eller störande ljud inte förekommer.

16. Garaget

I föreningens garage är endast avsett för parkering av bil eller motorcykel. Andra föremål (t.ex. motorer eller möbler) får ej finnas här. Det är absolut förbjudet att förvara t.ex. däck i garaget.

17. Gräsmattan på gårdsidan

lakta aktsamhet och orsaka ej synbart slitage på gräsmattan. Efter avslutad aktivitet skall man plocka undan det man har tagit med sig, tex stolar, bord, leksaker, fotbollsmål etc. från gräsmatta och gångväg.

18. 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 uteslutas ur föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss, altaner och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22.00 kvällen till kl 07.00 morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör, vilket dock inte fråntar dig skyldighet/ansvar kring störningar.

19. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod ooh vem som ska hyra lägenheten. Uthyrning tillåten max två år, med omprövning en gång per år. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom kontrakt som hyresnämnden tillhandahåller till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

20. 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 bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du 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. För riktlinjer för våtutrymmen samt kök, se www.lansforsakringar.se

En särskild bostadsrättsförsäkring skall tecknas av varje bostadsrätt.

Alla läckage eller misstankar om eventuella fuktskador skall rapporteras till Styrelsen. Eventuell undersökning och avfuktning bekostas av lägenhetsinnehavaren såvida det inte är de delar av VVS-systemet som tillhör föreningen som orsakat skadan.

21. Renovering och ombyggnation av lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du kan t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver alltid Styrelsens skriftliga 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. Tidsplan och ritningar ska lämnas till Styrelsen för godkännande.

Renoveringar och ombyggnationer skall utföras av behörig personal.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång och visa alltid hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten!

Bullerstörande arbeten i lägenheten får endast utföras på vardagar mellan 08.00 - 18.00, Lördagar mellan 10.00 - 15.00. På Söndagar och helgdagar får det ej förekomma bullerstörande arbeten.

Se stadgar paragraf 24.

22. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska 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 ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2012-10-22.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

VEM ANSVARAR FÖR VAD?

	Föreningen	Bostadsrättshavaren
Ventilation & Värme		
Ventilationskanaler med utluftsdon	X	
Köksfläkt, spiskåpa med filter		X
Vattenradiatorer, värmeledning, Ventil och termostat. (Luftning av elementet utförs endast av vaktmästare.)	X	
Handdukstork		X
Köksutrustning		
Diskmaskin, spis, kyl och frys.		X
El-artiklar		
Säkringsskåp, dolda el-ledningar, huvudsäkring, jordsfelsbrytare	X	
Synliga elledningar, el-uttag, Strömbrytare		X
Förråd, gemensamma utrymmen mm		
Vinds- och källarförråd tillhörande lägenhet		X
Mark, grönytor		
Underhåll av mark som tillhör bostadsrätt samt cykelställ	X	
Mark och altan som tillhör bostadsrätt		X
Snöskottning och renhållning	X	
Balkong och altan		
Målning och underhåll av balkongtak, utsidor samt ytbehandling av balkonggolvet och balkonginsida	X	

	Föreningen	Bostadsrättshavaren
Väggar		
Bärande väggar	X	
Icke bärande innerväggar, tapeter, snickerier, underliggande behandling samt fuktisolering.		X
Golv		
Ytskikt inkl underliggande behandling, fuktisolering etc.		X
Innertak		
Innertak inkl underliggande behandling		X
Ytterdörrar		
Lägenhetsdörr, lister, foder, inre karm, tätlistor, lås inkl låskista och beslag. Nycklar, handtag, ringaklocka.		X
Dörrkarm och ytskikt ut mot trapphus.	X	
Postboxar och tidningshållare.	X	
Fönster och Balkongdörrar		
Fönster och fönsterdörr. Karm och båge med tätningslister. Beslag, spanjonett, handtag gångjärn, yttremålning		X
VVS		
Rensning av golvbrunnar och vattenlås. Säkerställa kvaliteten på packningar till blandare, badkar, WC-stol. Avlopp och anslutningar från föreningens vattenledningar till WC, dusch, tvättställ, badkar. Uppfyllande av "säkert vatten".		X