
ORDNINGSREGLER BRF STENTORGET

Som medlem i BRF Stentorget samt med din påskrift på sista sidan bekräftar du att du har tagit del av, och kommer att följa, föreningens ordningsregler.

För vem gäller ordningsreglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara för dig som medlem och bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster samt hantverkare som utför arbete i din lägenhet omfattas av ordningsreglerna.

Ansvar för ordningen i föreningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och se till att den sköts väl. I den löpande förvaltningen ingår ordningsfrågorna som regleras i ordningsreglerna. Styrelsens uppgift är också att verkställa de beslut som föreningsstämma och styrelse fattar.

Alla medlemmar i föreningen är skyldiga att upprätthålla ordningen genom att följa ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt och solidariskt ansvar gentemot övriga medlemmar i föreningen. Som medlem har du inte bara rätt till en bostad i föreningens hus - du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall förklara din bostadsrätt förverkad och säga upp dig för avflyttning.

Styrelsen ska i ett första skede uppmana den som bryter mot ordningsreglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om förverkan och avflyttning.

Frågor och kontaktuppgifter

Har du frågor kring ordningsreglerna är du välkommen att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns under "Styrelsen" på <http://brfstentorget.se>

1. Allmän aktsamhet

- a) Var rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas i slutändan av alla medlemmar i föreningen.
- b) Vid akut skada i huset, ring omgående till någon i styrelsen.
- c) Vid skador i huset som inte är akuta, maila till felanmalan@brfstentorget.se

2. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens skriftliga godkännande. Föreningen har en restriktiv hållning gentemot andrahandsuthyrning. Denna hållning grundar sig i att BRF Stentorget är en relativt liten bostadsrättsförening där bostadsrättshavarnas (dvs. medlemmarnas) varaktiga boende och engagemang är en grundförutsättning för att föreningen över tiden ska ha en hållbar ekonomisk situation samt att praktiska förehavanden såsom vårstädning, ordning i allmänna utrymmen, sopsortering etc. ska fungera tillfredsställande.

Styrelsen kommer i regel att bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsad period om max 6 månader åt gången så länge beaktansvärda skäl enligt Hyresnämndens riktlinjer föreligger. Med beaktansvärda skäl menas:

- Tidsbegränsad flytt till annan ort/plats pga. studier, arbete, ålder, sjukdom, vård av anhörig eller fängelsevistelse (arbets- och studieintyg krävs)
- Längre utlandsvistelse (längre än 3 månader)
- Prov av samboförhållande (tidsbegränsat till max 1 år, gäller dock ej vid samboende med t.ex. kamrat eller släkting)

Styrelsen kommer som regel att avslå begäran om andrahandsuthyrning när skälen är relaterade till marknadskrafter t.ex. i det fall bostadsrättshavaren avser att sälja bostadsrätten men inte får den såld till "rätt" pris. Detta mot bakgrund av första stycket ovan samt att styrelsen vill undvika andrahandsuthyrning som intäktskälla för en bostadsrättshavare som inte har någon avsikt att bo i föreningen. Undantag kan göras i det fall det är uppenbart att bostadsrättshavaren inte kan få bostadsrätten såld till det pris den införskaffat bostadsrätten för.

Om uthyrning, med samma andrahandshyresgäst, ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till Hyresnämnden (som även tillhandahåller en särskild blankett för detta).

Om din begäran om andrahandsuthyrning avslås och du är missnöjd med beslutet, kan du vända dig till Hyresnämnden för att få beslutet prövat. Vid otillåten andrahandsuthyrning kan styrelsen förklara bostadsrätten förverkad och säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

Blanketten som ska användas vid ansökan om andrahandsuthyrning kan du skriva ut från <http://brfstentorget.se> (under Medlemsinfo).

3. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av saker som inte hör till normal balkongmöblering
- grillning (om inte närboende grannar gett sitt samtycke)

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.

Balkongdörrar ska vara ordentligt stängda och tätade för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Om din lägenhet har balkong, är du som boende fullt ansvarig för snöskottning av balkongen. Föreningen kommer inte att bekosta, och tar inget försäkringsansvar, för skador på din eller andra medlemmars lägenheter och/eller balkonger om dessa skador har uppkommit pga. undermålig snöskottning, bristande tätning eller dylikt.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

4. Bastu

Bastun som finns i anslutning till tvättstugan på entréplan kan bokas i förväg. Bokningslista och regler finns i anslutning till bastun. Om du har sönder något i bastun måste du ersätta det. Glöm inte heller att städa bastun efter användning.

5. Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet och får inte placeras så att de hindrar framkomligheten in och ut i huset eller inom området. Vid flytt från bostaden är det under inga omständigheter tillåtet att lämna kvar cyklar eller dylikt i förrådet – kostnader för eventuell bortforsling kommer att faktureras den som flyttat. Trasiga cyklar/mopeder får ej förvaras i cykelrummet, då utrymmet är begränsat. I samband med den årliga vårstädningen kontrollerar styrelsen vilka cyklar som eventuellt saknar ägare. Cyklar som då saknar ägare kommer att bortforslas.

6. Flytt

Tänk på att den som övertar din bostadsrätt också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning äger rum. Styrelsen har som rutin att alltid genomföra en kreditkontroll av nya medlemmar innan eventuellt medlemskap beviljas.

7. Förråd

Varje lägenhet har tillgång till ett förråd på entréplan. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Gångarna i förrådsutrymmen ska hållas helt fria från saker. Kostnad för bortforsling av saker som lämnats i korridorerna kommer att debiteras bostadsinnehavaren.

8. 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 byggnämnan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att informera och ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten.

9. Gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Se också över om din toalett står och rinner, kanske behöver du byta packningen i bottenventilens flottör. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Kostnader för värme, vatten och el betalas i slutändan av alla medlemmar i föreningen.

10. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Se till att plocka upp husdjurets avföring.

11. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenhetens inre delar. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar (som du hittar på <http://brfstentorget.se>) Till lägenhetens inre 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 samt bekosta reparationen.

Ha särskild uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är ofta kostsamma och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. På din hemförsäkring kan du ofta teckna en tilläggsförsäkring s.k. "Bostadsrättstillägg", vilket ger dig ett visst skydd om olyckan är framme. Det är styrelsens starka rekommendation att du tecknar en sådan försäkring. Kontakta ditt försäkringsbolag om du har frågor kring detta.

12. Matning av fåglar

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

13. Parabolantenn

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

14. Parkering

Föreningen har fyra parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. Kontakta styrelsen om du vill ställa dig i kö för att få en parkeringsplats. Kostnaden för parkeringsplats aviseras i samband med hyran.

15. Rökning

För allas trivsel är det viktigt att respektera att de flesta i föreningen önskar en rökfri miljö. Många människor lider av allergi, överkänslighet eller tycker illa om röklukt. Rök därför på behörigt avstånd från fastigheten och tänk på att om du röker på balkongen kan detta medföra att grannarna får in din rök i sin lägenhet. Cigarettfimpar ska slängas i askkoppen på väggen utanför entrén. Det är förbjudet att röka i föreningens gemensamma utrymmen!

16. Snöröjning och skottning

Snöröjning och skottning kring fastigheten är ett gemensamt ansvar för alla boende i föreningen. Styrelsen tillhandahåller skyfflar och salt.

17. Sopor, el-avfall, kemiska produkter

- a) Soptunnorna får endast användas för sedvanligt hushållsavfall. Se till att soppåsar är väl förslutna så att inte matrester sprids. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Vi betalar för sophämtning vilket är reglerat i ett avtal. Sophämtarna tar ej tillvara på sopor utanför tunnorna. Kostnader för bortforsling av sopor som lämnats bredvid sopkärnen kommer att debiteras bostadsrättsinnehavaren.
- b) Matavfallskärnen (de två bruna kärnen som är placerade bredvid parkeringen) är enbart avsedda för sorterat matavfall i bruna matsorteringspåsar som finns att hämta i rummet utanför bastun. Det är absolut förbjudet att slänga plast och annat som inte är matavfall i dessa kärnl.
- c) Föreningen har inget grovsoprum. Tidningar, pappersförpackningar, hård och mjuk plast, konservburkar, glasflaskor och hushållsbatterier ska slängas på återvinningsstationen på Vintervägen/Östervägen (efter Grill & Wokstugan).
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in på särskild plats och får därför inte lämnas i/vid soptunnorna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste återvinningscentral. Där kan du också slänga färg och andra kemiska produkter. Se <http://www.stockholm.se/avc> för information om närmaste återvinningscentral.

18. Störningar

Alla ska trivas i föreningen och därför är det viktigt inte störa grannar och övriga boende i huset genom spring, bankande, bråk, skrik, hög musik mm. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn.

Lagen ser också strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller även i gemensamma utrymmen som t.ex. i trappa, hiss, bastu och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men det är extra viktigt att du följer dem från kl. 22-07. Undvik därför att dammsuga samt att köra tvätt- och diskmaskin under denna tid. Ett tips om du ska renovera eller ha fest är att i förhand sätta upp ett anslag i entrén samt att informera dina grannar.

19. Säkerhet

- a) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du avser att resa bort under längre tid.
- b) Var försiktig med tända stearinljus, spisplattor etc.
- c) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Brandvarnaren är en billig livförsäkring och ofta kan ditt försäkringsbolag tillhandahålla ett set med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare för ett förmånligt pris.
- d) I rummet utanför bastun finns en brandsläckare avsedd för föreningens gemensamma utrymmen.

20. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen på entréplan. Bokningstavla och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Observera att mattor inte får tvättas i maskinerna och att du inte får använda maskinerna för färgning av kläder.

21. Uteplats

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på lämplig förvaringsplats.
- b) Föräldrar ansvarar också för sina barns säkerhet i föreningens trappor etc.
- c) Uteplatsen får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna om tillställningen kommer att påverka omgivningen.
- d) Marschaller och grillar (även engångsgrillar) ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller marken. Tag själv bort utbrunna marschaller, engångsgrillar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

22. Vårstädning

Varje vår anordnar styrelsen vårstädning. Vårstädningen är obligatorisk för alla boende och avslutas med en gemensam stund vid grillen.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

Ordningsreglerna har beslutats av styrelsen 2004-09-07. Dokumentet har uppdaterats av styrelsen den 2011-10-31 samt den 2013-08-22.

Godkännande av BRF Stentorget's ordningsregler

Läs noga igenom ordningsreglerna (upprättade i senaste version 2013-08-22) och signera därefter denna sida.

Riv av godkännandet och lämna det i styrelsens postfack för arkivering. Behåll övriga sidor själv.

Vid andrahandsuthyrning ska även du som är andrahandshyresgäst intyga att ordningsreglerna godkänns.

Härmed intygar jag att jag har förstått och kommer följa gällande ordningsregler:

Namnteckning

Lägenhetsnummer

Namn (textas)

Datum