

Ordningsregler för BRF Stjärnhusen Motala

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 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 är bostadsrättsinnehavare. Utan även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, andrahandshyresgäster eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna ej följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots detta 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.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Så som byggnader, ytterdörrar, fasad, balkong/altan, markytor/gräsmatta, soprum, tvättstuga, övernattningsrum, träd och buskar, källarutrymmen. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsansvarig enligt anslag i trapphusen/porten.

Vid akuta skador kontakt omedelbart styrelsen.

2. Om säkerhet

Var aktsam om dina nycklar, förlorad du någon/alla nycklar kontakta styrelsen omedelbart. Då dina nycklar även går till gemensamma utrymmen.

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Ytterdörren är låsta mellan kl 22-06.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och iakttag gällande brandskyddsregler i flerfamiljshus.
Saknar du brandskydd gäller ej din hemförsäkring och tilläggsförsäkringen för bostadsrätter som du ska ha.
Vid avsaknad av brandvarnare kan styrelsen delge dig en varning.
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

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

4. Balkonger, altaner

Husen är q-märkta, all förändring av utseende på utsidan måste godkännas av stadsarkitekten. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Fönster/dörrtätningar skall hållas i gott skick och bytas vid behov av lägenhetsinnehavaren.

Balkonger/altaner får ej användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) placera blomlådor innanför balkongräcket.

För inglasning av balkong/altan krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

På grund av brandrisk är grillning med öppen låga (kol, gas) samt marschaller *inte* tillåtet på balkonger/altaner eller intill husen

5. Mattpiskning

Får ej ske på balkong/altan.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastighetens tomt på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. Stora tvättstugan är belägen i källaren på Sahlingatan 17 och en mindre tvättstuga finns i källaren på Sahlingatan 13.

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna. Dom är endast avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen eller cykelställ.

Barnvagnar och rullatorer eller andra personliga ägodelar får inte placeras i trapphusen eller källargångar pga brandrisk. All förvaringen skall ske i lägenhetens matkällare eller källarförråd.

9. Gården/ Trädgård

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. För cyklar/mopeder gäller cykelställ. Övriga leksaker skall förvaras i eget förråd eller lägenhet.
- b) Gården får användas för privata arrangemang. Glöm inte att informera grannarna i god tid genom anslag på informationstavlor i trapphusen.
- c) Marschaller och öppen eld nära husen får ej förekomma i samband med tillställningen.

d) Gården skall, precis som alla andra gemensamma utrymmen, hållas i god ordning. Möbler vid flytt, skräp från renovering, släpvnar, egna utemöbler och annat av privat karaktär får inte förvaras på gården.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

Föreningen betalar för varje tömning av alla olika sopkärl och får straffavgifter om vi inte sorterar rätt i sophuset. Därför tänk på att:

- *I soprummet får endast kastas sådant som det finns markerade kärl för!* Allt annat, tex färgburkar, kemiska produkter, el och elektronikavfall, skall Du som boende själv frakta till kommunens avfallsstationer.

- Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada. Vik alternativt plana kartongförpackningar/lådor, skölj ur alla plats/glas/metall förpackningar så att de är rena från matrester.

11. Källare

I källaren får du förvara personliga tillhörigheter endast i ditt källarförråd och matkällare, samt cykel i cykelförrådet. Gångarna ska hållas fria från saker pga brandrisk och skaderisk. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabol eller andra utomhusantennar på fasad eller balkongräcke.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ansvarar för att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller på tomten.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som trapphus, källare, trädgård och tvättstuga.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Hänsyn till grannarna gäller dygnet runt, men tystnad är extra angeläget vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Planerar Du fest, så informera gärna grannarna i god tid genom att sätta upp en lapp på anslagstavlan vid ytterdörren.

15. 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. Om uthyrningen ska pågå längre tid än ett år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Det är ägarens ansvar att se till att andrahandshyresgästen informeras om ordningsreglerna för BRF Stjärnhusen.

16. 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. Vattenskador blir ofta dyra och leder till stort obehag för den som drabbas. En egen särskild tilläggsförsäkring för bostadsrätter är ett bra skydd om olyckan är framme.

Renovering av tätskikt i badrum, ingrepp i vattensystem/avlopp samt elsystem skall genomföras av godkänd fackman. Informera styrelsen innan större arbeten påbörjas.

Tänk på att lufta elementen och låt termostaten stå öppna över sommaren.

17. Förändringar i lägenheten

Förändring av lägenhetens ytskikt (tak, väggar, golv) får göras. Även uppsättning av nya skåp eller byte ut vitvaror i köket. Beakta belastningen på elnätet när du köper nya vitvaror. Det kan krävas en uppsäkring om du köper energikrävande vitvaror. En uppsäkring skall genomföras av fackman.

Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, t ex om *Du* vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Förändring av vatten, avlopp och el, måste alltid utföras av en fackman.

Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan *Du* sätter igång, minst 4 veckor innan. Tag även hänsyn till grannarna när *Du* utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa skall utföras under dagtid. Informera övriga boende i ditt trapphus om vad som försiggår genom en lapp på informationstavlan i trapphuset.

18. 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 dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Samtliga kablar till telias bredband och router samt tvboxern skall lämnas kvar i lägenheten, eftersom föreningen äger dessa.

Det ska finnas 1 st Router med strömadapter, 1 st TV-box med strömadapter

1 st fjärrkontroll till TV-box, 2 st TP-kabel för nätverk (1 gul, 1 röd)

1 st HDMI-kabel ,1 st på vägg monterad fiberkabel

Om något av ovanstående saknas vid överlåtelse är det säljarens ansvar att detta ordnas såväl fysiskt som ekonomiskt. Samtlig materiel finns i närmaste Telia-butik.

Tänk även på att vid överlåtelse skall samtliga nycklar, varav minst 3 st lägenhetsnycklar, medfölja lägenheten. Har man färre är det säljarens ansvar att fler nycklar beställs.

Beställning av nycklar görs via styrelsen.

Se även till att ansvarig mäklare har rätt information om föreningen. Detta innefattar tex ekonomi, lokaler, fastigheternas skick, genomförda och kommande renoveringar samt din lägenhets skick. För mer information om vad som kan vara bra att tänka på, kontakta styrelsen.

Vid överlåtelse kan det även vara bra att överlämna kvitton/information över genomförda renoveringar/ändringar och om de är utförda av fackmän eller privat.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 11/12 2019 och skall fastställas av föreningsstämman 2020. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Ordningsreglerna har fastställts av föreningsstämman. / 2020