

# Ordningsregler för Brf Assessorerna

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler.

## **Ansvar för ordningen**

Att bo i en bostadsrätt innebär 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.

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 ordningsfrågor.

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.

## **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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigaste 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 uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## 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 ska Du i första hand kontakta fastighetsskötarfirman (för aktuell fastighetsförvaltare titta på digitala infotavlor i trapphusen eller på hemsidan [www.assessorerna.se](http://www.assessorerna.se)) annars vänder Du dig till någon i styrelsen.

## 2. Om säkerhet

- Kontrollera att porten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte vind- och källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Du måste ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg (den måste Du teckna själv). Föreningens fastighetsförsäkringar täcker bara skador som rör fastigheten och allmänna utrymmen.
- Inbrott anmäler Du till polisen. Upptäcker Du att det varit inbrott – berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

## 3. Om gemensamma kostnader

- Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Byt packning när vatten står och droppar.
- Var också sparsam med el både i din lägenhet samt i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el påverkar föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter.
- Tänk på att källsortera ditt avfall eftersom vi alla betalar böter om det inte är riktigt sorterat.

## 4. Balkonger

Föreningen har i egenskap av fastighetsägare ett övergripande ansvar för fastigheten och har därför rätt att säga nej till åtgärder som påverkar fasaden eller som riskerar att skada egendom/person. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Rör det sig om en större ombyggnation, såsom exempelvis balkonginglasningar, räcker det inte med tillstånd från föreningens styrelse utan då krävs stämmobeslut och i vissa fall bygglov.

Balkonger får inte användas för att:

- Permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering
- Skaka mattor, sängkläder mm.
- Grilla, gäller såväl med el-, kol- och gasolgrill.

- Mata fåglar (gäller både balkongerna och innergården)
- Du får inte göra åverkan på fasaden eller i balkongkonstruktionen tex borra fast markiser.
- Du får heller inte slänga fimpar eller annat från din balkong.
- Det är inte tillåtet att sätta upp antenner, parabler, markiser eller dyl. på fasaden eller balkongräcket.

Tänk också på att:

- Placera blomlådorna innanför balkongräcket, ingenting får hänga på utsidan av balkongen.
- Om Du röker på balkongen ska Du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök.

## 5. Tvättstuga

Föreningen har fyra tvättstugor belägna i källaren. Två av tvättstugorna har tillhörande torkrum. Digitala bokningstavlor finns i varje trappuppgång samt vid varje tvättstuga. Särskilda ordningsregler finns anslagna vid tvättstugorna.

## 6. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen, således källare, vind, tvättstuga, trapphus och entré får inte privata ägodelar såsom t.ex. mattor, skor, leksaker, cyklar och barnvagnar förvaras. Det utgör en fara vid brand och gör det svårt att hålla utrymmena rena.

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i cykelställen på gården.

Rökning är inte tillåtet i trapphusen eller i andra gemensamma utrymmen. Cigarettfimpar/snusdosor och dyl. får ej kastas i gemensamma utrymmen, på gården eller på trottoaren utanför fastigheten.

## 7. Gården

Gården får användas för privata arrangemang. Tänk på att det hörs upp i lägenheterna när Du/ni vistas på gården. Glöm inte att plocka undan efter er.

## 8. Avfallshantering

Respektera regler för soprum och källsortering. Föreningen källsorterar avfall och markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummen. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.

Tänk på att:

- Är ett kärl fullt fyller man på i nästa eller avvaktar.
- Se till så att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids.

- Pressa ihop kartonger så det tar mindre plats.
- Aldrig lämna sopor utanför lägenhetsdörren, soprummen eller lägga det på golvet i soprummet där de drar till sig fåglar och råttor.

Allt som det inte finns markerade kärl för ansvarar Du själv för att transportera bort till en allmän återvinningscentral. Slarv och nonchalans gällande sopsortering kostar föreningen mycket pengar. Detta betalas i slutändan av oss boende.

## **9. Källare och vind**

Personliga tillhörigheter får endast förvaras i tillhörande källar- samt vindsförråd. Gångarna ska hållas fria. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare och på vind.

## **10. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

## **11. Störning**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av sina omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störning! Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, tvättstuga och på gården.

### *Fest*

Ska Du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Men Du bör också tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål. Sätt gärna upp en liten lapp eller berätta att Du ska ha fest, så blir grannsämjan bättre och styrelsen slipper brev från dina grannar med klagomål.

Om dina grannar festar och stör sent på natten – knacka på och säg till. Hjälper inte detta kan Du dagtid ta kontakt med styrelsen. Vid allvarliga störningar kan Du kontakta Jouren. Tänk på att om Du som har fest inte följer ordningsregler och grannen ringer Jouren så är det Du som kommer att debiteras avgiften för Jourutryckning. Styrelsen kan utfärda skriftlig varning till en boende som vid upprepade tillfällen stör sina grannar. Detta kan leda till att en boende kan bli vräkt från sin bostadsrätt enligt bestämmelsen om störande ljud.

## **12. Medlemskap**

Föreningen vill att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så inte misstänks vara fallet, har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också, med stöd av stadgarna, rätt att ta ifrån någon

ett medlemskap dvs. nyttjanderätten är förverkad om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskap.

### **13. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Du kan endast få tillstånd för en begränsad period och då Du har ett giltigt skäl. Giltiga skäl är studier, tjänst på annan ort, sjukdom, värnpliktstjänstgöring eller provboende med partner. Kontakta styrelsen för mer information men tänk på att göra det i god tid innan Du tänker hyra ut. Sedan nya regler för andrahandsuthyrning kom så har föreningen beslutat om att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning som uppgår till 10% av ett prisbasbelopp per uthyrning.

### **14. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum mm. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Fläkt får inte kopplas till ventilationskanal eftersom Brf. Assessorerna har självdragsventilation. Om Du har fläkt måste denne vara en kolfilterfläkt. Tänk på att Du inte heller får blockera ventilationen i kök och badrum då dessa måste vara tillgängliga vid rensning.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stora obehag för den som drabbas.

Du ansvarar endast för reparation av brand- och/eller vattenskada och kostnaden för detta om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ditt hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för din räkning.

### **15. 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. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

## **16. 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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med medlemskap ska även ett exempel av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Tänk på att vara ute i god tid.

Lämna gärna dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet.