



## Ordningsregler

för bostadsrättsföreningen Brf Basaren

Organisationsnummer 769624-3745

### 1- ANSVAR FÖR ORDNINGEN

Styrelsens ansvarar för att sköta föreningen enligt lagar och regler och att ta hand om föreningens löpande förvaltning. Alla medlemmar 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 föreningen utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Tänk på att visa hänsyn till dina grannar och bidra till att göra Brf Basaren till en trivsamt förening.

## 2- FÖR VEM GÄLLER REGLERNA

Ordningsreglerna gäller för lägenhetsinnehavare samt familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller även för föreningens hyresgäster.

## 3- HAR DU FRÅGOR?

Har du funderingar över något innehåll i detta informationsblad eller annat är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Våra kommunikationskanaler:

- Hemsidan [www.basaren.bostadsrattarna.se](http://www.basaren.bostadsrattarna.se) På hemsidan kan du även finna dessa ordningsregler samt föreningens stadgar.
- E-postadress: [brfbasaren@gmail.com](mailto:brfbasaren@gmail.com)
- Facebookgrupp: Brf Basaren. Sluten grupp. För att godkännas ange adress och lägenhetsnummer.

## 4- VAD HÄNDER OM ORDNINGSREGLERNA INTE FÖLJS

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall 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 eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## 5- ALLMÄN AKTSAMHET

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Bidra till en skräpfri miljö. Du får inte slänga skräp, som till exempel papper eller fimpar inom föreningens område. Ta istället med dig skräpet eller släng det i närmaste papperskorg. Om du vill slänga en fimp i papperskorgen måste du först vara helt säker på att fimpen är ordentligt släckt.

Om akut skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med någon i styrelsen..

## 6- BRAND ELLER VATTENLÄCKA BRAND

Vid brand larmas räddningstjänst, via larmnummer 112. Grannar och någon ur styrelsen påkallas. För uppgifter se nedan.

[Brfbasaren@gmail.com](mailto:Brfbasaren@gmail.com)

Räddningstjänsten rekommenderar att alla hushåll införskaffar en brandsläckare.

## VATTENLÄCKA

Vid vattenläcka i allmänna utrymmen kontaktas styrelsen [Brfbasaren@gmail.com](mailto:Brfbasaren@gmail.com)

## 7- SÄKERHET

Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte dörrar till gemensamma utrymmen öppna eller olåsta (såsom förråd, garage, cykelrum, barnvagnsrum)

Var försiktig med levande ljus och grillar.

Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att fungerande brandvarnare finns.

## 8- VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och upplåta lägenheter med nyttjanderätt på obestämd tid. Bostadsrätten utövas på villkor som anges i allmän lag, bostadsrättslagen, samt stadgar. Att ha bostadsrätt innebär att de boende själva äger sin förening och därför bor till självkostnad.

Inom bostadsrättsföreningen har du som medlem möjlighet att påverka föreningens ekonomi och skötsel. Du kan genom aktsamhet med gemensamma maskiner och anläggningar väsentligt påverka boendekostnaden. Genom att ställa upp och delta med eget arbete när det så erfordras, kan pengar sparas.

Du har som boende i en bostadsrättsförening skyldighet att ha kännedom om föreningens stadgar och att följa dem.

## GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, rör exempelvis ej termostat på element i gemensamma utrymmen, håll det städat i återvinningsrummet som ej är avsedd för grovsopor.

Kostnader för gemensamma utrymmen samt tömning av återvinningsrum betalas av alla lägenhetsinnehavare gemensamt.

## 9- BOSTADSRÄTTENS UTNYTTJANDE OCH ANDRAHANDSUTHYRNING

Lägenheten skall utnyttjas för bostadsändamål.

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Att ha inneboende kräver inte styrelsens samtycke. Vid osäkerhet om det rör sig om andrahandsuthyrning eller inneboende kan styrelsen kontaktas för vägledning och information.

Begäran om styrelsens samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, tidsperiod och vem (namn och personnummer) som ska hyra lägenheten. Tänk på att andrahandshyresgästen ska avstå från sitt besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Se även information på hemsidan.

## 10- 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 eller installera en ny köksfläkt. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför störande arbete i lägenheten. Dessa ska utföras vardagar dagtid.

## 11- GÅRDEN

Håll gården trivsamt för alla och lämna ej skräp eller fimpar på gården, tänk på alla barn och djur som rör sig där. Föräldrar ansvarar för barnens lek och leksaker. Leksaker får endast lämnas i sandlådan. Leksaker och föremål som spridits/lämnats på gården kan samlas in och slängas av styrelsen.

## 12- Bahnhof Bredband

Gruppanslutning Bahnhof 1 Gbit/s med Sappa Mera för IP-TV och möjlighet till IP-Telefoni finns med individuell debitering. Varje lägenhet utrustas med 1 st bredbandsmodem och 1 st digitalbox. Dessa ägs av föreningen och ska lämnas kvar vid flytt. Varje enskild lägenhet ansvarar för att de används i tilltänkt syfte. Fel som uppstår p.g.a. oaksamhet åläggs den enskilde lägenhetsinnehavaren att själv bekosta.

## 13- FÖRRÅDSUTRYMMEN

I förråden får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och inte belamras. Föremål som lämnas i gångarna samlas och slängs. Undvik att förvara stöldbärlig egendom i förråden.

## 14- EKONOMISK FASTIGHETSFÖRVALTNING & UNDERHÅLL AV BOSTADSOMRÅDET

Det administrativa och ekonomiska arbetet i föreningen är utlagt till Delagott att sköta. Detta innefattar betalningar av fakturor, handläggning vid försäljning av lägenheter, samt utskick av betalningsavier, garageplatser m.m. Det är endast föreningens styrelse eller vid årsstämma/extrastämma som beslut rörande föreningens angelägenheter kan fattas. Givetvis med iakttagande av stadgar och bostadsrättslagen. Verksamheten granskas av anlitad revisor.

#### 15- LÄGENHETSUNDERHÅLL

Lägenhetsinnehavarens underhållsansvar är långtgående. Vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder är medlem skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att vi har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

#### 16- Balkonger, uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering, skakning av mattor, undvik i möjligaste mån att grilla med kol- använd istället elgrill- det är absolut förbjudet att elda med ved på balkongerna. Blomlådor, amplar och dylikt ska vara placerade innanför balkongräcket- Du får inte heller placera något ovanpå balkongräcket som kan riskera att falla ner. 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 måste du ha bygglov av Stockholm Stad.

#### 17- Parabolantenn, skyltar

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke. Det är inte heller tillåtet att sätta upp skyltar eller markiser utan särskilt tillstånd från styrelsen.

#### 18- KÄLLARE, TRAPPHUS

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats, dvs. i förråd. Gångarna måste ovillkorligen hållas fria från föremål av brandsäkerhets- och utrymningsskäl. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

Det är inte tillåtet med dörmattor och annan egendom (barnvagnar, cyklar, växter, krukor) utanför den egna dörren i trapphuset. Det försvårar städningen och kan utgöra en brandrisk samt av utrymningsskäl.

Det är också inte tillåtet att lämna soppåsar utanför ytterdörren i trapphusen.

#### 19- GARAGEPLATSER

53 platser som hyrs ut för 1 100 kr/mån enligt kölista som hanteras av Delagott/Styrelsen. Kontakta brfbasaren@gmail.com för status och för att ställa sig i kö. Vi hyr även ut 4 st platser för MC inomhus för 350 kr per månad. Garaget har 8 bilplatser som utrustas med laddmöjlighet för elbilar. Laddsystemet levererat av Vattenfall. Priset är 1 300 kr/månad. El bekostas individuellt. Priserna ovan gäller 2023.

Garageporten går att öppna via fjärrdosa som kan hämtas från föreningens styrelse mot deposition om 300 kr.. Se till att garageporten går igen efter in- och utpassage. Parkera endast på den plats som du blivit tilldelad. Garaget videoövervakas. Videomaterial sparas ej och behörighet till material är begränsat till styrelseledamöter. Genomgång av material sker endast pga brott eller skadegörelse.

## 20- CYKLAR, MOPEDER, BARNVAGNAR, RULLATORER

Cyklar ska förvaras i cykelförrådet, cykelställ på gården eller i den egna lägenheten. De ska inte ställas på gångarna - dessa måste vara fria.

Förråd för barnvagnar finns i varje port, barnvagnar får ej förvaras i trapphus.

## 21- AVFALLSHANTERING, EL-AVFALL, KEMISKA PRODUKTER

Källsorterat avfall lämnas i sopsortering/miljörum. Kärll finns för kartong/wellpapp, färgat och ofärgat glas, batterier, metall, ljuskällor, plast, tidningar/reklamblad, pappersförpackningar och hushållsavfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Tänk på att föreningen betalar för varje tömning samt att det blir en extra kostnad om det ligger skräp utanför kärlen eller om grovsopor lämnas!

Övrigt avfall är medlemmars/hyresgästers eget ansvar att forsla bort. Möbler, färgburkar, andra kemiska produkter och avfall skall slängas på återvinningscentral. Närmast finns en i Bromma.

OBS! Vi har kameraövervakning i återvinningsrummet, som är skyltat. Att lämna grovsopor i återvinningsrummet orsakar onödiga kostnader för föreningen för att hantera bortforsling. Styrelsen kommer därför att följa upp fall av dumping, identifiera medlemmen och kontakta dem som omgående får hämta sina sopor i återvinningsrummet. Om regler för vad som får lämnas i sop/miljörum inte respekteras kan vi tvingas stänga det.

## 22- HUSDJUR

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

Håll din hund kopplad i bostadsområdet och visa hänsyn till dem som är hundrädda eller allergiker. Hundar får absolut inte rastas inom bostadsområdet.

## 23- STÖRNINGAR

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar och bidra till en trevlig boendemiljö för alla. 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.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Prata gärna i första hand med din granne om du upplever att du störs. I andra hand kan styrelsen kontaktas. Har du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att du stör.

#### 24- HEMFÖRSÄKRING

En särskild bostadsrättsförsäkring bör tecknas av bostadsrättsinnehavaren och är ett bra skydd om olyckan skulle vara framme. Ett gemensamt bostadsrättstillägg finns för samtliga lägenheter i föreningen och behöver inte tecknas. Detta finns hos Folksam.

#### 25- OM DU TÄNKER FLYTTA

Kontakta förvaltningen eller styrelsen för att ta reda på vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.