

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen Brf Basaren

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 På hemsidan kan du även finna dessa ordningsregler samt föreningens stadgar.
- E-postadress: brfbasaren@gmail.com
- Facebookgrupp: [Brf Basaren | Facebook](#). 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.

Du får inte slänga skräp som till exempel papper eller fimpar inom föreningens område.

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

6- Brand eller vattenläcka

Vid brand larmas ALLTID räddningstjänst via larmnummer 112. Grannar och styrelsen påkallas. Styrelsen rekommenderar alla hushåll att införskaffa en brandsläckare och en brandfilt.

Vid vattenläcka i allmänna utrymmen kontaktas styrelsen.

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 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.

9- Gemensamma kostnader

Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Rör exempelvis ej termostater 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.

10- 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 uppgift om hyresgäst. 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.

11- 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 i gång! Tänk också på att ta hänsyn till dina grannar när du utför störande arbete i lägenheten. Dessa ska utföras vardagar dagtid.

12- Gården

Håll gården trivsamt för alla och lämna ej skräp eller fimpar på gården. 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.

13- 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. oaktsamhet åläggs den enskilde lägenhetsinnehavaren att själv bekosta.

14- 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 stöldbegärlig egendom i förråden.

15- Förvaltning och underhåll

Det administrativa, tekniska och ekonomiska arbetet i föreningen är utlagt till Delagott att sköta.

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 anlita revisor.

16- 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.

17- Balkonger och uteplatser

Balkonger/uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering. Undvik skakning av mattor. Undvik i möjligaste mån att grilla med kolgrill använd i stället 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.

18- Parabolantenn och 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.

19- Källare och trapphus

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats dvs. i förråd. Gångarna måste hållas fria från föremål av brandsäkerhetsskäl. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

Det är inte tillåtet att placera föremål såsom barnvagnar, cyklar, växter, krukor utanför den egna dörren i trapphuset. Det försvårar städningen och kan utgöra en brandrisk fördröja eventuell utrymning.

Det är 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 styrelsen. Kontakta föreningen för status och för att ställa dig i kö. Vi hyr även ut 4 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.

Garageporten går att öppna via fjärrdosa som tillhandahålls av styrelsen mot en deposition om 300 kr. Parkera endast på den plats som du blivit tilldelad. Gästparkeringsplatser saknas. 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 och rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelförrådet, cykelställ på gården eller i den egna lägenheten. De ska inte ställas i trapphuset. Förråd för barnvagnar finns i varje port, barnvagnar får ej förvaras i trapphus.

21- Avfallshantering

I soprören slänger vi restavfall, matavfall och plast. Matavfall måste alltid läggas i särskilda bruna papperspåsar som finns att hämta gratis i närmaste matbutik. Det är **inte tillåtet att lägga matavfall i plastpåse**.

I miljörummet lämnar vi källsorterat avfall. Där finns kärl för kartong och wellpapp, färgat och ofärgat glas, batterier, metall, ljuskällor, tidningar och reklamblad samt plast som är för stort för att slängas i soprören. Kartonger och annat emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Tänk på att föreningen betalar för varje tömning, och att det tillkommer extra kostnader om det ligger skräp utanför kärlen eller om grovsopor lämnas i miljörummet.

Det är inte tillåtet att lämna annat avfall än det som hör hemma i kärlen. Allt annat räknas som grovsopor och är varje medlems eller hyresgästs eget ansvar att forsla bort. Exempel på sådant som inte får lämnas i miljörummet är möbler, trall, resväskor, tavlor, vitvaror och färgburkar. Närmaste återvinningscentral finns 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 lektytor. Plocka upp djurets spillning.

Håll din hund kopplad i bostadsområdet och visa hänsyn till dem som är hundrädda eller allergiker.

23- Störningar

Tänk på att visa hänsyn till dina grannar och bidra till en trevlig boendemiljö för alla. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. 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 samt helger från klockan 00 på natten till 09 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. Ett gemensamt bostadsrättstillägg finns för samtliga lägenheter i föreningen och behöver inte tecknas. Detta finns hos Folksam.