

Ordningsregler

Allmän information

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare, utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende, hantverkare som utför arbete i lägenheten, föreningens hyresgäster, lokalhyresgäster samt andrahandshyresgäster omfattas av reglerna. Alla i föreningen måste ta sitt ansvar för huset, den egna lägenheten, allmänna utrymmen samt gården.

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar reglerar medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, styrelsens agerande, rutiner vid överlåtelse m.m. Detta innebär att alla som bor i huset har ett ansvar att vara delaktig i skötsel och beslut som påverkar vårt boende. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. För att kontakta styrelsen maila till styrelsen@kvadraten21.se eller nå ut till någon av styrelseledamöterna direkt.

Avfall

a) Hushållssopor

Tänk på att det är bara hushållssopor som ska slängas i de kärl som är märkta "hushållssopor". Exempel på hushållssopor framgår av skylten i ropprummet. Se till att knyta igen påsarna ordentligt för att minska odörer i soputrymmet.

b) Matavfall

Matavfall sorteras i ett särskilt kärl märkt "Matavfall". Se till att matavfallet disponeras i de nedbrytbara bruna påsarna som tillföreses för ändamålet.

c) Övriga sopor

Det finns kärl märkta för respektive återvinningsmaterial t.ex. tidningar och kartonger, färgat och ofärgat glas, batterier, lysrör, glödlampor, plastförpackningar, metall och elektronik. Kartonger viks ihop för att ta mindre plats. Var noga med att inte slänga annat än det som är anvisat för respektive kärl.

d) Miljöfarligt gods

När det gäller annat miljöfarligt avfall som det inte finns något kärl för, ska du slänga det på en allmän återvinningsstation, t.ex. bilbatterier, tv-apparater, datorer eller andra större elektroniska artiklar och oljor m.m. Bensinstationer har skyldighet att ta emot bilbatterier, motoroljor samt övriga miljöfarliga vätskor som tillhör bilen. Större grovsopor som inte får plats i kärLEN ansvarar du själv för. Vi hänvisar till någon närliggande återvinningsstation, förslag på återvinningsstationer finns på följande webbsida: www.stockholm.se/avc.

Tänk på att du inte får ställa något på golvet, utanför dörren eller på något annat allmänt utrymme t.ex. vinden. Tillåt inte någon utomstående att nyttja vårt återvinningsrum. Konsekvenserna av att instruktionerna inte följs ökar kostnaderna för föreningen – således även din månadsavgift.

Balkong/Fönster

Det är inte tillåtet att grilla eller att sätta upp en parabol på din balkong. Tänk på att inte skaka mattor eller övrigt från balkong eller fönster. Om du röker från egen balkong eller fönster, ta hänsyn till dina grannar och se till att ta hand om fimparna. Montering av eventuella blomlådor ska ske på insidan av balkongräcket. Balkonger får inte användas för att permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Brandsäkerhet

Se till att brandvarnare finns uppsatta och att de fungerar. Kontrollera utrymningsvägar. Lämpligt är också att införskaffa brandsläckare. Lösa föremål som t.ex. soppåsar, cyklar, barnvagnar m.m. får inte förekomma i allmänna utrymmen utom på anvisade platser. Anvisade platser för cyklar finns i källaren och på gården.

Djur

Mata inte fåglar på gården eftersom de skräpar ner och kan dra till sig råttor. Tänker du skaffa ett "ovanligt" husdjur (som inte är en hund, katt, kanin, etc) bör du kontakta styrelsen.

Energi

Hushållsel ingår inte i avgifterna till föreningen. Glöm inte att anmäla abonnemang hos elleverantören vid in- och utflyttning. Gas är indraget i samtliga lägenheter och förenliga avgifter ingår i lägenhetens avgift.

Felanmälan

Felanmälan sker till vår fastighetsskötare SBC på telefonnummer 0771-722 722 (öppet vardagar 07.00 – 21.00) eller till styrelsen.

Fest och hänsyn till grannar

- Ta hänsyn till dina grannar, det kan vara lyhört mellan lägenheterna.
- Du bör inte spela instrument eller utöva andra ljudliga aktiviteter 21:00 - 08:00.
- Meddela gärna dina grannar i förväg när och var du ska ha fest.
- Tänk på att du har ansvar för dina gästers förehavanden i fastigheten.
- Det är inte tillåtet att ställa upp dörrar till fastigheten utan att passagen bevakas.
- Det är inte tillåtet att använda trapphuset eller balkongerna som ett extra festutrymme.

Försäkring

Se till att du har tecknat en hemförsäkring, kompletterad med bostadsrättsförsäkring, som täcker förluster vid t.ex. brand, vattenskada och inbrott.

Förverkande av bostadsrätt

Under särskilda omständigheter kan nyttjanderätten till din bostadsrätt förverkas. Exempel på situationer när så kan ske är om:

- Årsavgiften till föreningen inte erläggs i tid, d.v.s. en vecka efter förfallodagen för bostadslägenhet
- Upprepade betalningsförseningar av årsavgift
- Förändring av lägenheten utan tillstånd
- Bostadsrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd av styrelsen
- Bostadsrätten används för annat ändamål än som bostad
- Bostadsrätten vanvårdas
- Ohyra sprids genom vårdslöshet
- Föreningen vägras tillträde till lägenheten utan giltig anledning
- Innehavaren bedriver brottslig verksamhet i sin bostad
- Innehavaren i bostaden hyser någon på ett sådant sätt att det är till skada för föreningen eller någon medlem

Gården

Gården är en trevlig plats att koppla av på men visa hänsyn till dina grannar. Glöm inte att städa och plocka i ordning efter er.

- Rökning får ske på gårdens borte del, ej nära fasaden, där det sitter flera friskluftsintag till lägenheterna. Fimpar och snus får inte slängas på gården utan stoppas i askkoppar som finns till förfogande och vilka givetvis skall tömmas av respektive användare.
- Utgång till gården ska ske genom dörrarna ifrån trapphusen, ej via fönster från lägenheterna då detta kan leda till skada på fasaden.
- Stäng dörrarna efter er så att vi inte får små oväntade besök i trapphuset av t.ex. katter som vistas på gården.

Rökning

Det är inte tillåtet att röka i de allmänna utrymmena t ex trapphus, balkongerna, vind, källare m.m. Rökning får ske på gården, se avsnittet "Gården".

Skadedjur

Om du upptäcker ohyra i din lägenhet eller ditt förråd är du skyldig att anmäla detta till fastighetsskötaren. Du ska också kontakta Anticimex.

Städning

Föreningen anlitar ett städföretag för städningen i våra allmänna utrymmen. Vi kan alla hjälpa till med att hålla snyggt under veckan genom att plocka upp papper och annat skräp som hamnat i trapphus eller på gården. Kom ihåg att vi är alla ansvariga för vår gemensamma trevnad.

Säkerhet

När du passerar genom fastighetens låsta dörrar se till att dessa går i lås, så att inga obehöriga kommer in. Ur brand- och stöldsypunkt ska samtliga dörrar hållas stängda och låsta.

Tala i första hand om för din granne när du åker bort. Är du borta en längre tid är det också bra om du informerar styrelsen om hur du kan nås. Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde till din lägenhet för tillsyn eller för att t.ex. utföra ett arbete som bostadsrättsföreningen svarar för.

Om du har säkerhetsgrind i din lägenhet, lås av brandsäkerhetskäl inte denna på natten.

Tvättstugan

I fastigheten finns en tvättstuga, som ligger i källaren. Till varje lägenhet hör en cylinder till bokningstavlan utanför tvättstugan. Bokad tid som inte påbörjats inom 30 minuter anses som förverkad och kan övertas av annan hyresgäst. Respektera varandras tvätttider. Låt din cylinder sitta kvar i tavlan under hela ditt tvättpass.

Efter varje avslutat tvättpass skall maskiner och golv rengöras ordentligt. Filter i torktumlare och torkskåp skall rensas efter varje torktillfälle.

Mattor och annan tung eller skrymmande tvätt får inte tvättas i tvättmaskinerna. Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

Övriga regler och anvisningar finns uppsatta i tvättstugan.

Vatten

Tänk på att det kan vara störande att spola stora mängder vatten sent på kvällen och tidigt på morgonen. Detta gäller även användande av tvättmaskin. Tänk också på att spara på vattnet.

Ventilation

Torka av ventilerna och diska eventuella galler med jämna mellanrum. Du får inte täcka över ventilerna, då övriga hyresgäster kan få förändrad ventilation. Det är förbjudet att installera en spisfläkt som är ansluten till ventilationssystemet. Endast kolfilterfläkt är tillåten, dvs. den typ som inte är kopplad till rökkanaler.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls under våren och personlig kallelse skickas ut. I kallelsen anges sista dag för motioner och endast till årsstämman inlämnade motioner kan behandlas. Alla medlemmar har motionsrätt. Årsstämman är ett beslutande organ för dessa. På mötet väljs bl.a. styrelse och revisorer. Till varje bostadsrätt hör en röst, finns det mer än en ägare av bostadsrätten har man en gemensam röst.

Överlåtelse

När du säljer din bostad ska styrelsen avgöra om köparen kan godkännas som medlem i Brf Kvadraten 21. Styrelsen har rätt att neka juridiska personer medlemskap (t.ex. aktiebolag, handelsbolag eller ekonomisk förening). Styrelsen ska också underrättas utifall att bostadsrätten är pantsatt. Fråga styrelsen vilka övriga rutiner som gäller vid överlåtelse.

Regler för andrahandsuthyrning

Följande gäller för andrahandsuthyrning av lägenheter:

- Bostadsrättsägaren är ansvarig för att hyresgästen följer ordningsreglerna
- Den som vill hyra ut sin lägenhet måste inlämna en skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen och få ansökan godkänd innan uthyrning sker.
- Styrelsen godkänner andrahandsuthyrningar om maximalt 1 år åt gången för medlemmar som anför godkända skäl för detta.
- En avgift motsvarande 10% av ett prisbaselopp per år tas ut som en andrahandsuthyrningsavgift efter godkännande. Avgiften beräknas per uthyrd månad.
- Besked från styrelsen angående beslut om uthyrning ges inom en månad.
- Andrahandsuthyrning av lägenhet får ej ske till juridisk person.
- Lägenheten ska under uthyrningsperioden brukas av boende för vilken andrahandsuthyrningen godkänts.
- Den som upplåter sin lägenhet i andra hand utan att ha samtycke av styrelsen gör sig skyldig till otillåten upplåtelse, vilket kan leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas och bostadsrättsinnehavaren sägs upp.

Regler för renovering och underhållsarbeten

a) Ansökan om godkännande

- Ansökan skall skickas in till styrelsen före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads-/ renoveringsarbeten. Bostadsrättslagen 7 kap 7§ lyder som följande: "Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar: 1. ingrepp i bärande konstruktion 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten 3. annan väsentlig förändring av lägenheten"
- Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.
- I ansökan skall redogöras för vad som skall byggas om, tillvägagångssätt, utvalda auktoriserade entreprenörer för arbetet, ritningar och eventuella beräkningar etc.
- Inga arbeten får påbörjas innan skriftligt godkännande erhållits från styrelsen.

b) Ansvar

Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader/investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas jämte eventuella kostnader för anlitaandet av föreningens tekniske förvaltare och besiktningsmän om dessa kostnader direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens utförda renoverings-/ombyggnadsarbeten.

Allt renoveringsarbete skall utföras av auktoriserad firma med samtliga för arbetet erforderliga behörigheter (detta gäller också för allt rörarbete och elarbete). Vid planändring skall konstruktionsberäkningar göras för håltagning i vägg alternativt demontering av vägg. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Styrelsen skall kontaktas före varje vattenavstängning och information om avstängning måste ges till övriga boende senast två dagar i förväg. Vattenavstängning får normalt endast utföras en gång under reparationen för att sätta in stoppkranar i aktuell lägenhet, eftersom vattenavstängning förorsakar stora olägenheter för de boende i fastigheten. Vid behov av t.ex. luftning av systemet efter vattenavstängning får lägenhetsinnehavaren bekosta detta.

Observera att det är beställarna/lägenhetsinnehavarna som har ansvar för att allt sköts enligt Dessa regler. Om reglerna inte efterlevs kommer den berörda lägenhetsinnehavaren att debiteras för föreningens eventuella kostnader för extra städning, extra arbete eller skador. Respektera byggtider (se avsnitt "Fest och hänsyn till grannar" i ordningsreglarna).

c) Materialleverans

Byggmaterial får inte förvaras i trapphuset under byggtiden och trapphuset får inte utnyttjas som arbetsplats. Detta är inte heller tillåtet enligt brandmyndigheten. Inför materielleveranser och rivningsarbeten där materiel/skräp skall fraktas genom föreningens allmänna utrymmen skall golv, väggar etc. skyddas om det finns risk för skador. Efter materielleveranser och rivningsarbeten skall eventuellt skydd omgående avlägsnas och golv, väggar etc. i trapphus och hissar skall rengöras dagligen. Även entrépartier skall hållas rena från färg, skräp m.m. För skadegörelse i allmänna utrymmen p.g.a. lägenhetsreparationer ansvarar lägenhetsinnehavarna, t.ex. krossade portglas. Lägenhetsinnehavaren ansvarar själva för bortforsling till miljö-/återvinningsstation av färgburkar och andra kemiska produkter samt av allt byggavfall vid reparationer. Även vitvaror och elektriska apparater måste bortforslas av lägenhetsinnehavaren själv och får inte ställas i grovsoprummet.

d) Övrigt

- Det är ej tillåtet att byta ut gasspis mot elektrisk spis då fastighetens elnät inte är dimensionerat för det.
- Vid badrumsrenovering/våtutrymmen skall ytskiktet (fuktspärren) utföras av auktoriserad firma. Detta är ett försäkringskrav.
- Det är förbjudet att koppla in diskmaskin och tvättmaskin direkt på varmvattenledningen.
- Ljudliga ombyggnadsaktiviteter får inte utföras 20:00 - 08:00 på vardagar och 20:00 - 10:00 på helger.