



## Ordningsregler

För att vi skall få ett trevligt boende finns en del saker som vi bör tänka på för oss som bor inom brf. Teleskopet. Att bo i bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor med samma intresse för sitt boende. Tillsammans äger och förvaltar vi husen där vi bor och tillsammans gör vi vårt boende ännu mer trivsamt. Genom att följa trivselreglerna kan såväl gammal som ung bidra till den goda gemenskapen i vår förening. Som medlem i föreningen delar du vårt gemensamma ansvar för ordning och reda, både i och utanför din lägenhet. Här är de regler som gäller.

### DET HÄR BÖR DU VETA

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 vilket innebär att det är styrelsen som övervakar att de här ordningsreglerna efterlevs.

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 och är därför skyldig att följa ordningsreglerna.

Ordningsreglerna skall ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen i brf Teleskopet och gäller fr.o.m. 2011-06-01.

### FÖR VEM GÄLLER REGLERNA?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare – även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster som hyr i andra hand.

## **1. ALLMÄN AKTSAMHET**

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

## **2.SÄKERHET**

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

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte källardörrar olåsta.

Stäng alltid dörren till tvättstugan när du inte är där.

Din lägenhet ska enligt bostadsrättslagen vara utrustad med fungerande brandvarnare.

## **3. GEMENSAMMA KOSTNADER**

Iakttta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och el och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Samma gäller lampor eller el apparater som är på i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen, stäng vädringsbalkonger vintertid. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Håll kontroll på, så att toalettstolen INTE står och rinner. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.

## **4. BALKONG OCH VÄDRINGSBALKONG**

Balkonger och vädringsbalkonger får inte användas för:

- a) permanent förvaring av diverse bohag som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder m.m. .
- c) grillning.

Inga fimpar får lämnas på vädringsbalkonger, ej heller kastas ned på gård eller gata.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket av säkerhetens skäl.

Man får inte installera infravärme, belysning eller uttag utan styrelsens skriftliga tillstånd.

För inglasning av balkong eller uppsättande av markiser krävs bygglov och tillstånd av föreningen

## **5. TRAPPHUS , ENTRÈ OCH KÄLLARE**

Det är inte tillåtet att ha entrématta, hushållssopor, tidningar och annat utanför lägenhetsdörren.

Det är rökförbud i husets gemensamma utrymmen så som i trappuppgången, källaren eller tvättstugan.

Det är inte tillåtet att ställa skärp i källargången.

## **6. MATNING AV FÅGLAR**

Den enda fågelmaten som är tillåten är den sort som hänger från grenar i färdiga påsar. Övrig matning av fåglar är inte tillåten inom och utanför fastigheterna på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

## **7. PARABOLANTENN**

Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## **8. LÄGENHETSDÖRRAR**

Det är inte tillåtet att sätta upp lappar och etiketter på lägenhetsdörrar eller gemensamma ytor i trapphuset. Använd dig av c/o-adress om du har eget företag, inneboende eller hyr i andra hand. Det ska alltid finnas lägenhetsinnehavarens namn på dörren.

## **9. HUSDJUR**

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas på gården eller gräsmattan. Hundar ska vara kopplade inom bostadsområde.

## **10. STÖRNINGAR**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trappa, hiss, tvättstuga och på gården. Vi är måna om att de som bor i fastigheten ska ha en lugn och trygg boendemiljö. Som i många andra hus är det lyhört. Tänk på grannarna när du använder teve, radio, stereo o.d. och gå inte med hårda skor inomhus.

Informera gärna dina grannar om att du tänker ha fest.

Om du känner dig störd av din granne, så tala i första hand (vänligt) med grannen om det.

Förmodligen har grannen inte förstått att du har blivit störd. Skulle detta inte hjälpa ska du kontakta styrelsen.

***Tänk på att våra hus är mycket lyhörda.***

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som t ex att tala alltför högt eller skrika. Man bör inte spela högt på musikanläggning, musikinstrument eller ha tvn på alltför högt.
- b) Man får inte föra oväsen i trapphuset. Detta gäller även besökare till lägenheten.
- c) Husdjur får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.
- d) När det gäller renoveringen i lägenheten får man inte föra oväsen sent på vardagar(bila i golvet eller riva vägar m.m.) På helgerna ska man undvika högt störande ljud eller begränsa den till en mycket kort tid.
- e) Många störs av grannarnas tvättmaskiner på kvällar och morgnar. Speciellt vid centrifugering kan en tvättmaskin bullra väldigt mycket. För den goda grannsämjans skull, ska man inte starta tvättmaskinen före klockan 8:00 på morgonen och se till att den kört färdigt före 22:00 (vilket innebär att vi inte startar den efter 20:00 !).

Slagborring i väggar ska begränsas till 9:00 - 18:00.

**Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner eller dammsugare ska inte köras under denna tid.**

## **11. ANDRAHANDSUTHYRNING**

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahands upplåtelser. Som skäl godtas t.ex. arbete eller studier på annan ort mot uppvisande av arbets- resp. studieintyg. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och ska innehålla skälet för begäran, tidsperiod och information om hyresgästen. Ansökningsblankett finns under 'Andrahandsuthyrning' på Riksbyggens hemsida samt hos styrelsen.

**Viktigt!** Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora nyttjanderätten till lägenheten. Vad detta innebär kan du läsa i föreningens stadgar.

## **12. LÄGENHETSUNDERHÅLL**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

Vad som är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla framgår av föreningens stadgar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymme. Ha i åtanke att regelbundet rensa golvbrunnen. Vattenskador kostar mycket pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att ha en hemförsäkring med **bostadsrättstillägg**. Enbart en hemförsäkring omfattar (normalt) inte ersättning för brand och vattenskador på bostadsrättslägenhetens ytskikt och inredning. Fastighetsförsäkringen täcker (normalt) ej heller dessa skador även om det är en fastighetsskada eftersom du som medlem har underhållsansvar för detta i en bostadsrätt (till skillnad från hyresrätt). Du behöver alltså inte själv vara vållande till skadan för att ändå vara ansvarig för att skadan åtgärdas.

**Obs! Du som inte har någon hemförsäkring kan drabbas av stora ersättningskrav från bostadsrättsföreningen om du vid skada på fastigheten anses vållande.**

## **13. 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. Väsentliga förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Med väsentliga förändringar avses ingrepp i bärande konstruktion, väggar, ändringar av gas-, vatten- eller avloppsledningar, eller sådant som är till påtaglig skada för föreningen. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

## **14. 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. Kolla gärna med styrelsen vilka priser gäller i områden innan ni lägger ut lägenheten till försäljningen.

## **15. BESIKTNING VID ÖVERLÅTELSE**

Vid överlåtelse kommer föreningen att besikta lägenhet innan överlåtelse. Eventuella förändringar i lägenheten som t.ex. byte av lås till ytterdörr som inte passar till a-nyckel eller fläkt som inte är anpassad till fläktsystemet (villafläkt m.m.) kommer att åtgärdas på medlemmens bekostnad. Ändringar i lägenheten som är utförda utan styrelsens medgivande eller kännedom kan innebära att medlem bli tvungen att återställa ändringar innan överlåtelse kan ske.

## **16. CYKEL, BARNVAGN MM.**

Cyklar får inte ställas utanför avsedd plats. Barnvagnar och rullatorer får ej placeras i entré. I barnvagns rum får placeras barnvagnar, pulkor och kälkar. Däremot får inte placeras cyklar, mopeder eller motorcyklar. Ej heller bildäck eller övriga personliga tillhörigheter. Barnvagnar, pulkor och kälkar skall vara märkta med ägarens namn. På gården finns cykelställ. Dessa är endast till för fungerande och hela cyklar. Märk din cykel med namn och adress.

## **17. GÅRDEN**

- a) Gården får användas för privata arrangemang i liten skala om du i god tid informerar grannarna. För att grilla på de avsedda platsena får endast grillkol eller briketter användas.
- b) Var aktsam om gården. Lämna inte fimpar, snus eller annat skräp efter dig.

## **18. GARAGE OCH PARKERINGS PLATSER**

Det är inte tillåtet att hyra ut en garage- eller en parkeringsplats i andra hand.

Det är ej tillåtet att lämna motorvärmare sladden kvar i eluttaget.

Tvätta fordon eller reparera fordon som medför utsläpp av olja, glykol eller andra kemiska produkter samt utföra svets- eller lackningsarbeten på och i föreningens fastighet är av miljöskäl förbjudet. Det är tillåtet att skifta hjul eller göra mindre arbeten som glödlampsbyte m.m. Endast fordon som är i kördugligt skick får parkeras på parkeringsplats. Det är förbjudet att parkera fordon (bilar) på vår gård, endast i och urlastning är tillåtet.

## **19.ORGANISATION**

Bostadsrättsföreningen Brf Teleskopet är en ekonomisk förening, vars firma enligt stadgarna är registrerad hos Bolagsverket. Stämman är det högsta beslutande organet i föreningen. Alla medlemmar har lika rösträtt men antalet röster maximerat till en röst per lägenhet. Stämman väljer styrelse, revisor och valberedning. Den som vill ändra på något i föreningen kan lämna in en motion till årsstämman. En motion kan behandla vad som helst och vara handskriven. Motionerna skall vara styrelsen tillhanda senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen svarar även för att medlemmarna hålls informerade om väsentliga händelser inom föreningen. Styrelsen är ansvarig för föreningens förvaltning. Genom att teckna förvaltningsavtal säkerställer styrelsen bl.a. att månadsavgifter, budgetförslag, lånehandläggning, bokslut, avtal m.m. sköts på ett korrekt sätt. Styrelsens ansvar omfattar även tillsyn, skötsel, felavhjälpande och planerat underhåll av föreningens fastighet (byggnad och mark).

## **HAR DU FRÅGOR?**

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

***OBS! Spara detta dokument i lägenhetspärmen tillsammans med andra viktiga handlingar.***

