

Policy (Ordnings- och Trivselregler) Brf Sparrhornet 2 (Org. nr 77 90 00-0645)

I detta dokument har vi utgått ifrån Ordnings och Trivselregler från Bostadsrättsföreningen Eken nr. 23 i Uppsala. Vissa delar har vi tagit rakt av, andra har vi ändrat, lagt till eller tagit bort enligt våra egna behov och önskemål ([<http://eken23.bostadsratterna.se/om-foreningen/ordningstrivselregler>.] 2015-01-01).

Inledning

Ansvar och ordning

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och även verkställa de beslut som Styrelsen och Årsmötet fattar. I den löpande förvaltningen ingår även denna Policy.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i som utanför huset. Alla bör rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten att nyttja en del i föreningens hus utan Du är också förpliktad med en del motprestationer i föreningen! Det viktigaste åtagandet är att betala avgift men det finns även en hel del andra regler som vi försökt samlat ihop i denna Policy.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Samtliga familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende och hantverkare. Enkelt sett; alla som söker sig till din bostad med vissa undantag. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster men ägaren ansvarar strikt för bostaden och eventuella hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan du som medlem åläggas att betala en straffavgift enligt föreningens taxa (se §20,§21,§22).

Har Du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta kontoret på Forsbackavägen 13. Kontaktuppgifter finns längst ned på sidan.

Policy

§ 1 Om allmän aktsamhet

Tänk alltid på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om några (akuta) skador inträffar i huset (som inte går att vänta med tills nästa dag), se kap 1-3 nedanför.

1. Försök att på egen hand direkt avhjälpa felet eller skadan (om det är möjligt/rimligt och utan någon större risk av att; du förvärrar skadan, skadar dig själv eller andra i din omgivning)
2. Kontakta Vaktmästare alt. Kontoret om det är under kontorstid.
3. Vid övrig tid, kontakta Behörig fackman inom aktuellt område.

§ 2 Om Särskild aktsamhet i bostad

Vatten och el i bostadsrätt ska utföras av behörig fackman. Om några (akuta) el- eller vattenskador inträffar i huset se § 1.

§ 3 Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering och lämna inte ut portkoden till andra än personer i din omgivning än som du har förtroende till.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskild vaksam om någon du inte känner vill komma in allmänna utrymmen (förrådsutrymmen eller tvättstuga).
- c) Lämna inte dörr in till källare eller vindsvåning olåsta och se till att de går i lås efter in- och utpassering
- d) Var försiktig med eld i alla dess former. Det är rökförbud i alla gemensamma utrymmen (förrådsutrymmen eller tvättstuga).
- e) Din bostad bör vara utrustad med en fungerande brandvarnare.
- f) Meddela gärna grannar, kontoret eller styrelsen om Du kommer vara bortrest under en längre tid.

§ 4 Om gemensamma kostnader

Var gärna sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Var även sparsam med el både i din bostad som i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och el bekostas av oss alla gemensamt.

§ 5 Balkonger

Balkonger får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som normalt inte hör till balkongmöblering
- b) piskning av mattor, sängkläder m.m.
- c) grillning, både av säkerhetsskäl som av matos (som stör grannarna).
- d) uppsättning av Parabolantennor (eller andra föremål som inte stör) på fasad eller på balkongräcke.
- e) att dra elektriska kablar mellan bostadsrätterna.
- f) att mata fåglar.

För uppsättning av markis krävs tillstånd av föreningen och för inglasning av balkonger krävs även bygglov. Blomlådor ska hänga på insidan av balkongen. Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger igenom in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning

§ 6 Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. finns en piskställning på gården. Lättare skakning av mattor eller sängkläder går bra *från första våningen* förutsatt om det inte stör förbigående med damm och liknande.

§ 7 Tvättstuga

Tvättmaskinerna får inte användas för

- a) att tvätta mattor, endast normal hushållstvätt får tvättas i maskinerna.
- b) att färga kläder

De flesta reparationer beror på att bh-byglar, mynt och annat som fastnar i maskinerna. Se till att använda tvättpåse när du tvättar bh och töm alla fickor. Tvättstuga ska bokas och lämnas efter avslutad tvätt-pass i välstädat skick.

§ 8 Trappuppgångar och cykelrum

Barnvagnar, möbler, mattor eller andra utsmyckningar eller skräp får inte finnas i trapphuset. Hjälpmedel som barnvagnar, rullstolar och rullatorer förvaras i avsett förrådsrum. Cyklar ska förvaras i cykelrum eller i cykelställ utanför gården. Cyklar ska vara kompletta och vara märkta med namn och ditt nummer på bostaden. Leksaker som pulkor m.m. får inte förvaras öppet i allmänna utrymmen utan skall istället förvaras bakom lås och bom (förråd).

Lägenhetsdörrarna går att stänga igen med stor kraft vilket inte sällan medför en stor duns/smäll. Vi ber dig att tänka på dina grannars frid och fröjd och vill därmed att du försöker i den mån det går att stänga din lägenhetsdörr med försiktighet.

Utanför din ingång till bostaden finns en rostfri tidningsbehållare. På denna ska ditt namn kunna avläsas. Kan inte ditt namn avläsas på tidningsbehållaren, vänligen kontakta kontoret. Vill du inte ha reklam i ditt postfack, kontakta kontoret så sätter vi upp ett "Nej tack till Reklam" på din postbox.

§ 9 Gården

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

b) Gården får användas för privata arrangemang.

c) Det finns enklare utemöbler. Kontakta Vaktmästaren för uthämtning

d) Det är inte tillåtet att kasta cigarettfimpar, snuspåsar eller annat skräp på gården.

e) Parkeringsplatserna är förhyrda (och får användas enligt separat hyresavtal). Det råder parkeringsförbud överallt på gården förutom på besöksparkering och förhyrda parkeringsplatserna. Kör långsamt till och från parkeringsplatserna.

§ 10 Avfallshantering

Soprummet hittar du direkt till höger när du gått in i källardörren från entrén. Gröna sopkärl är enbart för brännbart material och bruna enbart för matrester. Bruna soppåsar för matrester hittar du i garderoben i cykelrummet nere i källaren. Vill du veta mer hur du sopsorterar finns det mer information att ta del av på vår hemsida.

Återvinningsbart returpapper som papper och tidningar kan du ställa i rummet mellan soprummet och cykelrummet i en papperspåse. Det är Fagersta Södra IK, en lokal idrottsförening som sköter pappersinsamlingen. Vid informationstavlan nere vid entrén hittar du mer

exakta datum (oftast första måndagen varje månad med vissa undantag).

§ 11 Toaletter/Avlopp i Kök

Det är inte lämpligt att spola ner främmande föremål i toaletterna som hushållspapper, ansiktsservetter, bomullspinnar, tamponger, bindor eller annat som kan sätta stopp i avloppet. Det är bara toalettpapper som löses upp i vatten, alla andra främmande föremål riskerar att ligga kvar i avloppsstammarna och kan så småningom orsaka stopp och översvämning med kostsamma reparationer som följd. Det är inte lämpligt att spola ner överblivet fett från stekpannan direkt ner i slasken. Torka istället rent med hushållspapper eller häll överblivet fett exempelvis i en mjölkkartong som sedan slängs i brännbart.

§ 12 Allmänna utrymmen

I allmänna utrymmen ska det vara fritt från lösa saker. I förråd får du däremot förvara dina personliga tillhörigheter. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförråd och i vindsförråd. Behöver du göra dig av med större saker som inte hör hemma i de gröna eller bruna tunnorna, kontakta kontoret så vägleder vi dig.

§ 13 Garage och parkeringsplatser

Gällande garage och parkeringsplatser ska alltid fel och brister anmälas. I vissa garage kan det även finnas avstängning för vatten och annat som tillhör föreningens egendom. I sådana utrymmen kan personal eller hantverkare eller annan behörig fackman vara tvungen att gå in med huvudnyckel för att utföra sitt dagliga arbete, eller underlätta för andra hantverkare. Lås därför bilen i garaget och förvara heller inte värdefull egendom där. Garage och parkeringsplats är inte kopplat till bostaden utan hyrs separat. Intresseanmälan till parkeringsplats och garage görs till kontoret. Vi tillämpar från och med 2014-12-08 ett traditionellt kösystem, alltså när du i tid anmäler ditt intresse till föregående och inte utifrån hur lång tid man bott i huset eller tidigare muntliga överenskommelser med Personal eller Styrelse. Skottning och sandning på parkeringsplats ombesörjer hyresgästen på egen hand. Föreningen förbehåller sig dock rätten att skotta/sanda på och mellan parkeringsplatserna om utrymme ges.

§ 14 Husdjur

Har du husdjur är det extra viktigt att dessa inte stör eller förorenar i eller omkring fastigheten, inte rastas på gården, i planteringar eller på andra ytor. Innehav av ormar eller andra reptildjur anmäls till kontoret.

§ 15 Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man tar hänsyn till andra boende i fastigheten. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i din bostad, men också i gemensamma utrymmen

som t.ex. i trapphus och tvättstuga.

Reglerna för störning gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar mellan kl. 22.00 på kvällen till 07.00 då det ska vara minimalt med ljud i bostaden, som går att påverka. På dag före helgdag och helgdag mellan 22.00 - 09.00. Man bör därför undvika att köra tvätt – och diskmaskiner under denna tid. Tänk på att det är lyhört i våra fastigheter! Störningar som försämrar boendemiljön (för andra boende i huset) samt olovlig uthyrning (utan styrelsen tillstånd) ser vi extra allvarigt på. Om medlemmen återupprepade gånger brister i att följa föreningens ordnings – och trivselregler (och inte vidtagit nödvändiga åtgärder trots personalens eller styrelsens uppmaningar) kan uppsägning bli aktuellt.

§ 16 Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Om uthyrningen pågår längre än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäster måste avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden.

§ 17 Underhåll i din bostad

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla bostaden. Vad som ingår i bostaden och vad som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Enkelt sett är det du ser som du ska underhålla. Om något går sönder måste Du se till att det repareras, alltså återställa i ursprungligt skick. Om föreningen påtalar brister i din bostad och om detta inte åtgärdas inom utsatt tid kan föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad åtgärda bristerna. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över bostadens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring som tillägg till hemförsäkringen kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

§ 18 Förändringar i din bostad

Förändringar får göras i bostaden. Du får t.ex. tapetsera, måla eller lägga nya golv eller sätta upp ett helt nytt kök. Mer omfattande ändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och i badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i bostaden. Kontakta styrelsen innan Du sätter i gång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i bostaden. Detta bör i första hand utföras under dagtid.

§ 19 Enklare arbeten i medlems bostad

Enklare arbeten som inte är föreningens ansvar utan medlemmens (se stadgar) får uppskattningsvis ta max en timme och bekostas av beställaren (medlemmen). Debitering för enklare arbeten till medlem är 0,056 % av ett Prisbasbelopp (Pbb) exklusive materialkostnad (införskaffning av material).

§ 20

Förhållningsregler störningsjour

- A. Om du besväras av en störning under längre tid (som du inte bör tåla) måste du som ringt in till Securitas kunna lokalisera eller ge uppgifter som kan styrka från vilken lägenhet störningen orsakats från (detta med hög grad av precision), mellan vilka tider störningen ägt rum och vilken typ av störning som förekommit.
- B. Medlem som ringer Securitas ska så fort som möjligt eller nästkommande vardag även kontakta kontoret för att rapportera störningen.
- C. Styrelsen kommer sedan att titta på störningsärendet och inleds en utredning på grund av svaga eller rent av tvivelaktiga uppgifter kommer styrelsen fatta beslut om hur kostnaden för beställd tjänst ska fördelas. Medlem som orsakat störning som inte bör tålas eller medlem som inte strikt följt förhållningsregler för störningsjour kommer oavkortat debiteras extern beställd tjänst samt interna uppkomna kostnader i samband med utredningen.

§ 21

Medlemsansökan

Förutom att två ansökningsblanketter (*ansökningsblankett för inträde i Brf Sparrhornet 2 och upplysningar för överlåtelseavtal*) ska vara korrekt ifylld, fullt ut läsbar och inskickad till Brf Sparrhornet II ska du vid begäran kunna uppvisa, uppge, intyga eller styrka följande

1. Utdrag ur Polisens brottsregister samt personbevis från Skatteverket
2. Att du inte har några tidigare eller pågående obetalda skulder hos Kronofogden, Företag, Inkassobolag eller tidigare Hyresvärdar eller hos andra Föreningar, Organisationer eller Institutioner.
3. Hur du kommer finansiera din boendekostnad (årsavgift som delas in i månadsavgift) till Brf Sparrhornet II.
4. Din nuvarande eller tidigare arbetsgivare med kontaktuppgifter som kan nås under dagtid.
5. Närmast anhörig alternativt en kontaktperson med kompletta adressuppgifter.
6. Minst en referensperson.
7. Den inflyttade familjens nuvarande storlek och sammansättning.
8. Förutom föregående ska den som ansöker om medlemskap kunna göra sig fysiskt anträffbar med delar av Styrelsen, Vice värd eller annan person.
9. Medlem som säljer sin bostadsandel ska, innan styrelsen börjar handläggning av din medlemsansökan, vara helt skuldfri mot föreningen samt ha inbetalat överlåtelseavgift till

föreningen.

10. Av medlem anlita Maklare som i sin tur söker upp föreningens personal privat, utanför arbetstid kommer oavkortat debiteras säljande medlem

11. Anser delar av styrelsen, Vice värd eller en extern konsult att det behövs en mer grundlig undersökning innan medlemskap kan beslutas kommer ytterligare en avgift utifrån utredningens art och omfattning. Debiteras till säljande medlem enligt föreningens debiteringstrappa.

12. Bedrägerier, spekulativa köp eller andra oegentligheter (ex.vis vilseledning, trakasserier, motarbetning eller annat som försvårar för föreningen i sin helhet) debiteras säljande medlem enligt föreningens debiteringstrappa.

§ 22 Taxa för avvikelser från Policy

Medlem som på ett eller annat vis inte följer föreningens stadgar och tillhörande ordnings – och trivselregler eller i värsta fall inte följer bostadsrättslagen debiteras en avgift. Med andra ord, medlem som brister i sitt ansvarstagande mot föreningen, vållar skada mot föreningen genom vårdslöshet eller i värsta fall avsiktligt och av det inte visar tillräcklig hänsyn mot andra medlemmar eller personal i föreningen i sin helhet.

Taxa 1.

Vid inte fullt ut så allvarliga förseelser informerar vi medlem antingen muntligen eller skriftligen. Medlem kan debiteras 1 % av ett Pbb, förutsatt att medlem med sitt sunda förnuft mycket väl hade kunnat handla på så vis att avvikelsen inte hade behövt uppstå (Avgiften blir år 2019, 474 kr).

Taxa 2

Visar medlem inte bevis på bättring utan fortsätter med samma och/eller med andra överträdelser debiteras medlem vid denna nivå 3,95 % av ett Pbb. Avgiften blir år 2019, 1 872, 3 kr, per gång och tillfälle.

Taxa 3

Fortsätter överträdelserna eller att överträdelserna är av den allvarigare graden, går ärendet vidare upp till styrelsen för beslut och en utredning kan tillsättas. Medlem debiteras vid denna tidpunkt 13 % av ett Pbb. Medlem på denna nivå kan även debiteras interna som externa

merkostnader som anses nödvändiga för utredningens art och omfattning (Den fasta avgiften blir år 2019, 6 162 kr).

Taxa 4

Vid grövre avvikelser som direkt (skadar) eller indirekt (kommer skada) skadar föreningen, exempelvis störningar som inte bör tålas eller skadegörelse på föreningens egendom debiteras en avgift på 33 % av ett Pbb. Medlem på denna nivå debiteras oavkortat alla interna som externa merkostnader som anses nödvändiga för utredningens art och omfattning.

(Den fasta avgiften blir år 2019, 15 642 kr).

§ 23 Förseningsavgift Taxa för avvikelser

Vid utebliven inbetalning debiteras en avgift på 4,4 % av ett Pbb för varje påminnelse (Avgiften blir år 2019, 2 085,6 kr) alternativt hanteras förseningsavgiften enligt punkt 24 §.

Ett Prisbasbelopp (Pbb) motsvarar år 2019, 47 400 kr.

Intern debiteringspris per timme är 1 % av ett Pbb (474 kr/h).

Medlem kan hamna på flera interna nivåer samtidigt samt debiteras för externa kostnader som exempelvis Störningsjour.

§ 24 Förseningsavgift obetald avgift

Registreras inte avgift för bostad på föreningens bankgirokonto dagen efter senaste betalningsdatum debiteras medlem 0,05 av ett Pbb vid första påminnelsen. Måste en andra påminnelse skickas ut till medlem debiteras 1 % av ett Pbb . Betalas inte avgiften efter andra påminnelsen debiteras det totala beloppet med en räntesats på 8 procent per dag från och med första dagen efter sista dag för betalning.

§ 25 Vräkning

Vid beslut från styrelsen gällande vräkning debiteras aktuell medlem en straffavgift på 0,5 Pbb, alltså 50 % av ett Pbb. Avgiften blir år 2019, 23 700 kr.

**Policyn tillsammans med stadgarna har godkänts på Årsmöte (2018-05-29) och på extrainkallat Årsmöte (2018-06-08)*