

Ordningsregler

FÖRORD

Följande ordningsregler är beslutade på ett föreningsmöte den 26 oktober 1988 och det är Din skyldighet som medlem att ta del av och följa dess innehåll. Reglerna har senast modifierats år 2013. Bostadsrättsföreningen är en boendeform som förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i skötseln av fastigheten, varigenom avgifterna kan hållas på en acceptabel nivå och trivseln kan bestå. Den tid är förbi när en förening av Skålen Nr 11s karaktär kunde hålla sig med gårdskarll eller portvakt. Därför måste var och en känna ansvar, ta eget initiativ och ha inställningen att "det här är mitt hus". Allt förvaltningsarbete i Brf Skålen Nr 11 vilar på idealitetens princip och för det normala arbetet i föreningen utgår inga arvoden

HEMSIDAN

Styrelsen ansvarar för att en kontinuerlig uppdatering av hemsidan sker. Det är varje medlems skyldighet att hålla sig informerad och vid försäljning är det Din skyldighet att informera Din köpare om hemsidan innehåll.

GEMENSAMMA ARBETSDAGAR

Två gånger om året äger gemensamma arbetsdagar rum. Det är varje medlems skyldighet att delta vid minst en av dessa dagar. Styrelsen ansvarar för att planera och organisera dessa arbetsdagar, samt för att kallelse utgår i god tid. Om Du inte kan närvara ombedes Du ta kontakt med styrelsen för att få Dig en uppgift tilldelad som Du kan utföra vid annan tidpunkt. Återkommande arbetsuppgifter, som lämpar sig för dessa arbetsdagar, är t.ex. städning av gemensamma utrymmen och arbete på gårdarna.

ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

Ett köp är preliminärt tills köparen beviljats medlemskap i föreningen. Tidpunkten för tillträde till lägenheten bör, på grund av styrelsens handläggningstid, inte vara kortare än en månad från den dag då komplett ansökan om medlemskap ingivits till styrelsen. Ansökan om medlemskap kan bl. a. avslås om köparen inte själv ämnar bo i lägenheten eller om lägenheten behöver disponeras för saneringsändamål. För att styrelsen skall kunna fatta beslut om medlemskap krävs följande handlingar:

Från köparen:

Vidimerad kopia av korrekt köpeavtal
Ansökan om medlemskap

UTHYRNING AV LÄGENHET

Styrelsen kan efter ansökan ge sitt tillstånd till uthyrning av lägenhet. Det är föreningens policy att varje medlem skall bo och verka i fastigheten. Uthyrning medges därför endast under särskilda omständigheter. Du skall alltid ange ett rimligt skäl vid ansökan om uthyrning. Skriftlig ansökan är ett absolut krav och skall inges senast en månad före uthyrningstiden början. Gör Din ansökan på blanketten som du hittar på hemsidan. Om Du förfar på annat sätt, eller om hyresgäst flyttar in innan styrelsen godkänt Din ansökan, kommer styrelsen regelmässigt att avslå den. Då det rör sig om stadgebrott kan styrelsen också kräva åtgärd enligt förverkandeparagrafen. Du är själv skyldig att se till och ansvarar för att Din hyresgäst följer föreningens stadgar och ordningsregler. Bestämmelser som utfärdats av föreningen eller dess styrelse är Du skyldig att meddela Din hyresgäst.

FÖRENINGSMÖTEN

Förutom vad som sägs i stadgarna om föreningsmöten gäller följande: Extra föreningsmöte kan sammankallas, då något viktigt inträffat eller förestår, och som kräver beslut av föreningsstämman, innan styrelsen kan handla. Det kan också vara så att styrelsen vill inhämta medlemmarnas mening,

innan den fattar ett beslut. Du kan självfallet också framföra förslag och önskemål till styrelsens ledamöter mellan mötestillfällena. Om det är ett viktigt ärende, som kräver stämmobeslut för att genomföras, måste detta förslag skriftligt meddelas styrelsen, så att ärendet kan delges medlemmarna i kallelsen till stämman.

DÖRRSKYLT

För att trapphusen skall se snygga ut och entrédörrarna till lägenheterna inte skall skadas av en mängd skruvhål, skall en mässingsskylt med yttermått 15 * 6 cm, med Ditt namn på, sättas upp. Detta skall göras inom en månad från inflyttningsdagen. Styrelsen ombesörjer att Ditt namn kommer upp på namntavlan i entrén, samt på tavlan vid porttelefonen. När ett uthyrningstillstånd har beviljats ombesörjer styrelsen att hyresgästens namn kommer upp på namntavlan och vid porttelefonen. Även en hyresgäst kan köpa och sätta upp en mässingsskylt på dörren, men får inte använda tejp på målade ytor.

PORTKOD

Fastigheten är försedd med portkod. Meddelande om kodändring sker genom styrelsen försorg. Var noga med att stänga grindar och portar!

SOPHANTERING

De vanliga hushållssoporna lämnas i väl tillslutna soppåsar i någon av sopsäckarna i soprummet. Observera att Du under inga omständigheter får ställa soppåsar vid sidan om sopsäckarna eller på andra gemensamma ytor.

Matavfall lämnas i särskilda behållare i soprummet och de speciella påsarna för matavfallet finns också i soprummet.

Grovsopor som t.ex. väl tillplattade kartonger läggs i separat container (tidningar är inte att betrakta som grovsopor).

Tidningar lämnas i containern för tidningsinsamling.

Elskrot (allt med sladd eller som använt batterier) lämnas i elskrotsburen och får absolut inte läggas i grovsopscontainern.

Glas av alla färger och former måste Du själv ta till närmaste insamlingscontainrar. I vårt fall finns sådana på kort avstånd nerför gatan.

Undvik i möjligaste mån att gå till soprummet efter klockan tio på kvällen och före klockan sju på morgonen.

Julgranar lämnas vid speciella uppsamlingsplatser (kan variera från år till år) anordnade av Stockholms Stad. För information, se annonsering i lokalpressen.

Ombyggnadsrester, som t ex gamla diskbänkar eller kasserade skåp, är inte att betrakta som grovsopor. För dessa sopor måste Du själv ansvara för borttransport. Du kan gratis lämna dessa vid någon återvinningscentral alternativt begära en extra hämtning av vår entreprenör mot egen betalning. I sådana fall är det tillåtet att använda mellangården för mycket kortvarig förvaring. Telefonnummer till sophämtarna hittar Du på hemsidan under rubriken Minnes/Telefonlista.

TRAPPSTÄDNING

Föreningen har ingen anställd trappstädare. Det åligger alltså oss alla att tillsammans med närmaste granne ansvara för ett gemensamt städ område. Alla i trappuppgången har dessutom ett gemensamt ansvar för husets entré och hissarna. Städmaterial finns i tvättstugan och soprummet. Har Du pga reparation eller ombyggnad varit orsak till att trapphus och hiss smutsats ner åligger det Dig att snarast göra rent efter Dig. För städningen i de båda entréerna har styrelsen satt upp ett särskilt schema där det anges vilken medlem som har ansvar för städningen under vilken vecka.

TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Var och en bör efter förmåga bidra till gårdarnas underhåll. Trädgårdsredskap finns i gårdshusets källare. Se vidare information under Minneslista

SNÖRÖJNING OCH SANDNING

Vi måste också ta gemensamt ansvar för snöröjning och sandning. Vintertid finns det sand i valvet

och spadar och skyfflar i gårdshusets källare. Se vidare information under Minneslistan

CYKLAR OCH BARNVAGNAR

Cyklar skall ovillkorligen ställas på anvisade platser, d.v.s. i cykelställen på mellangården eller i gårdshusets källare. Det är inte tillåtet att t ex ställa cyklarna i valvet eller framför gårdshusets port. Barnvagnar, som dagligen eller så gott som dagligen kommer till användning, får i brist på bättre förvaringsutrymmen förvaras i entréerna. Barnvagnar som används mer sporadiskt skall förvaras i de enskilda lägenhetsförråden eller på anvisad plats i gårdshusets källare.

LÄGENHETSFÖRRÅD OCH EXTRA LÄGENHETSFÖRRÅD

Till varje lägenhet hör ett eller flera ordinarie förrådsutrymmen. Storleken på förråden följer lägenhetens storlek. Det är inte tillåtet att byta förråd utan styrelsens godkännande. I vissa förråd finns t ex justeringsventiler, stamavstängningskranar, friskluftsventiler m.m. För dessa förråd gäller att styrelsen måste disponera en nyckel så att förråden kan öppnas på kort varsel för service etc. På vindarna finns extra lägenhetsförråd för uthyrning. Dessa förråd disponeras av medlemmarna utan besittningsrätt. En ömsesidig uppsägningstid om en månad föreligger. Avgiften baseras på golvytan och bestäms av styrelsen. Rätten att disponera ett extra förråd följer inte med andelen vid försäljning. Finns det vid tidpunkt för överlåtelsen kö till förrådet äger kön företräde framför ny medlem.

Om Du i Ditt förråd önskar installera frys, kyl eller dylikt, gäller följande regler: Medlemmen bär hela kostnaden för framdragnings av el. Installationen skall ske av behörig elektriker. Den maskinvara som ansluts skall vara i gott skick så att dess ungefärliga strömförbrukning kan bedömas. Föreningen tar ut en skälig ersättning för förbrukad energi.

TVÄTTSTUGAN

När Du använder föreningens tvättstugor måste Du lämna dem i gott skick efter Dig. Regler för deras användning finns anslagna i respektive tvättstuga. Kom ihåg att tystnad ska råda i båda tvättstugorna mellan klockan 22.00 och 7.00 på vardagar och mellan klockan 22.00 och klockan 9.00 på helgerna. Tid för användning av den stora tvättstugan bokas på en speciell tavla med läsbara markörer. Varje andel disponerar två sådana markörer. Respektera tvättiderna och kom ihåg att våra tvättresurser inte är obegränsade.

Om en bokad tvättid inte påbörjats efter 30 minuter kan du få ta den tiden, men ring först och kontrollera med de som har bokat! Kanske är de bara försenade! En telefonlista finns uppsatt i närheten av bokningstavlan med allas telefonnummer.

BASTUN

Vi har en bastu i gårdshusets källare. Bastun är öppen för alla medlemmar. Bokningstavla finns på dörren till bastun. Lämna bastun renstädad efter dig.

REPARATION OCH UNDERHÅLL

Varje medlem har enligt stadgarna skyldighet att på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick (§5). Du som varande medlem, ansvarar för bl.a. följande i Din lägenhet: Samtliga elinstallationer, exklusive stigarledning och lägenhetens huvudcentral Vatten, avlopp, och gas, exklusive stamledning Kakel, klinkers, våtrumsmattor och våttapeter och membranisolering av våtrum Tillfredställande ventiler av våtutrymmen. Ditt underhållsansvar är således ganska omfattande. Det är särskilt viktigt att standarden på samtliga våtrum hålls på en god nivå, eftersom en vattenskada på grund av brister i en lägenhet kan drabba även andra lägenheter liksom husets stomme.

Föreningen äger enligt stadgarna rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn eller utföra erforderligt arbete. Styrelsen äger vidare rätt att besluta om inspektioner, utförda av experter på t.ex.

el, VVS, och ventilation, samt att ålägga medlem att åtgärda de brister som har noterats av experten.

Du äger inte rätt att företa mer omfattande ombyggnader i lägenheten utan styrelsens godkännande. Ändringar av rör, kök, badrum, toalett m.m. skall alltid på förhand diskuteras med föreningens styrelse. Inbyggnad av i bruk varande rör, speciellt gas, får ske endast efter skriftligt godkännande av styrelsen. Om vatten och avlopp byggs in, skall inspektionsluckor finnas. Inbyggnad av rör, som skett utan styrelsens medgivande, kan leda till att medlemmen får ta alla de kostnader som är förenade med att riva och återställa inbyggnaden t.ex. vid byte eller underhåll av stamrör. Det är varje medlems skyldighet att för framtida behov spara kakel och klinkers motsvarande de eventuella framtida behoven i samband med byte av stamrör. Det är inte föreningens ansvar att byta allt kakel bara därför att de som Du har, har gått ur marknaden. Tidigare medlems underlåtenhet förändrar inte denna princip. Andra skador, som uppstår i samband med t.ex. ett stambyte, återställs till det skick som utrymmet i övrigt har. Varje arbete i den enskilda lägenheten skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

RÖKFÖRBUD

Rökförbud gäller i föreningens samtliga allmänna utrymmen inomhus. Således är det förbjudet att röka i trappuppgångar, på vindarna eller i källarna. Vid rökning utomhus på gårdarna skall fimpar slängas i därför avsedda askkoppar eller tas med och slängas i de egna soporna. Inga cigarettfimpar får lämnas på marken.

BALKONGER

För allas trivsel får balkongerna inte användas som permanent förvaringsplats för sådant som inte hör till normal balkongmöblering. Ha gärna blomlådor på räcket, men om de skall hänga på utsidan måste de ha ”låsbar” upphängning så att de inte riskerar att falla ner och skada någon. Styrelsen anvisar var du kan köpa lådor. Vid vattning av blommor måste du också vara särskilt uppmärksam på att smutsigt vatten inte rinner ner till grannarna under. Du ansvarar själv för den löpande skötseln av balkongen. Däri ingår städning och snöskottning.

Visa hänsyn till dina grannar när du vistas på balkongen t ex genom att föra samtal med dämpad röst efter klockan 22. Tänk också på att ovanboende grannar kan störas av cigarettrök. Det är absolut förbjudet att slänga fimpar från balkongerna.

Grillning är tillåten men inte med kolgrill.

Balkongen får inte glasas eller byggas in och inget får monteras på fasad eller balkongräcke utan styrelsens tillstånd. Om du vill ha markis eller balkongskydd skall dessa följa av styrelsen angiven färgskala och hållas hela och rena.

Blindbalkonger som föreningen monterat pga brandskydd eller annan orsak får inte användas av enskild medlem.

ÖVRIGT

Utöver vad som står i våra stadgar, samt i allmänna lagar och förordningar, måste Du tänka på att våra hus är förhållandevis lyhörda. Inte minst mellan kl 22.00 – 07.00 vardagar och mellan 22.00-09.00 på helger måste Du därför tänka på: att stänga hiss-, vinds-, soprums- och entrédörrar samt grinden tyst att dämpa radio, tv, stereo att föra samtal i trapphusen med dämpad röst att om Du planerar en större fest i god tid meddela Dina grannar

VAD DU BEHÖVER TÄNKA PÅ NÄR DU VILL BYGGA OM



Visste du att det finns vissa ombyggnationer som du inte får göra i din lägenhet utan att söka styrelsens tillstånd?

Vissa ombyggnader anses vara av såpass "väsentlig förändring" av lägenheten att man måste söka styrelsens tillstånd för att få genomföra ombyggnationen. I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, 1 st definieras vad som menas med väsentliga förändringar. Här nedan ser du vad som omfattas:

1. **Ingrepp i en bärande konstruktion**, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om du fått bygglov för ändringen.
2. **Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten**. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, t ex byta termostat eller byta, ta bort, sätt upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna. Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).
3. **Omdragning och förändring av ventilationskanaler**. Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation.
4. **Annan väsentlig förändring av lägenheten**. T ex förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara. Detta gäller också om en ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud pga att rummens funktioner förändras.

Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar utan att ha medgivande från föreningen så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick!



Så här gör du för att söka tillstånd för en ombyggnad!

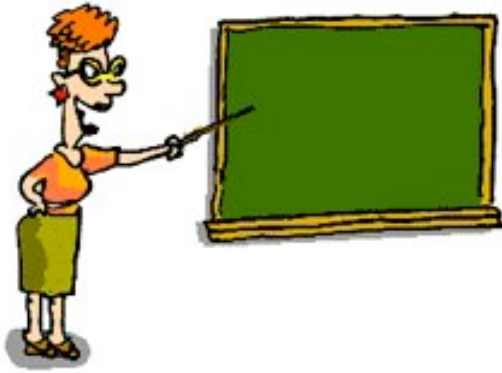
Du måste lämna in en skriftlig anmälan antingen i föreningens brevlåda i entrén till gatuhuset eller via mail adresserad till styrelsen@brfskalen11.org.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du lämnar in den enligt ovan.

Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till 2 månader.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Blankett för ansökan om att bygga om (finns att hämta på föreningens hemsida)
- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd
- Översiktlig ritning
- Ritning och förklaring av eventuell
 - . planerad ljudisolering om du kommer att ändra rumsfunktionerna
 - . förändring av ventilation
 - . förändring i va-system
 - . förändring i värmesystem
 - . förändring av gas/elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas



Följande punkter behöver du känna till!

- **Informera alltid styrelsen i god tid om du funderar på att renovera ditt kök eller badrum.**
Även om du inte behöver styrelsens tillstånd för att t ex kakla om ditt badrum eller byta skåp i köket kan du spara mycket pengar och besvär framöver genom att informera styrelsen om dina planer. Då kan föreningen planera att byta stammen som går genom din lägenhet om det behövs samtidigt som du renoverar. Annars kan risken vara att ditt nya badrum eller kök rivs några år senare när föreningen kanske måste byta stammen, och då får du betala det fina kaklet en gång till!
- **Golvvärme och handdukstork** måste vara elansluten, ej vattenburen.
- Vill du installera **köksfläkt** ska denna vara av kolfiltermodell.
- **Om du tar bort ett vattenburet element** ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t.ex elvärme i golvet. Du måste också vara medveten om att det kan bli kallare i din lägenhet och att föreningen då inte har ansvar för att kompensera med mer värme ut i systemet, dvs höja framledningstemperaturen.
Om du lägger till ett element så skall den nya termostaten vara av exakt samma sort, som tidigare, monterade i fastigheten.
Du bär själv kostnaden för att justera in dina element när allt är klart vilket måste göras av vår entreprenör. Det må vara så att du kan justera dina element själv, men injusteringen påverkar även andra lägenheters värme och vår entreprenör har ansvaret för ett balanserat system.
- För tillståndspliktiga arbeten skall **löpande besiktningar samt slutbesiktning** av arbetet ske, vilka styrelsen skall bli kallade till. För sådana arbeten har styrelsen **full insyns rätt** och har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång.
Kostnaden för besiktningar bärs av dig.
- **Städa utanför din lägenhet!** Under en ombyggnad blir det mycket byggdamm även utanför din lägenhet. Visa hänsyn till grannarna genom att dagligen hålla rent i trapphuset.
- **Byggnadsmaterial** får inte slängas i gropsopscontainern! Du kan gratis lämna sopor vid Återvinningscentralen i Vanadisberget som har generösa öppettider.
- Du och dina hantverkare kan vid behov använda **toalett och badrum i källaren i gårdshuset** under din ombyggnad, men det är ditt ansvar att hålla dessa utrymmen rena, samt själv inköpa toalettpapper och handduksservietter.
- Hela **ansvaret** för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.
- **Hantverkare** ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och **samtliga ombyggnationer** skall följa gällande byggnormer och lagar.
- **Behöver du göra en bygganmälan?** Mer information om när man behöver göra en bygganmälan och hur man gör, samt vad det kostar, kan du få på Stadsbyggnadskontoret.