

ORDNINGSREGLER för Brf Gärdet 714400-2388

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler.

Ansvar för ordningen

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.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt och solidariskt 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.

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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller naturligtvis reglerna även för dessa.

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. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna måste styrelsen först anmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning se Bostadsrättslagen BRL 7:18-20.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen. I alla trappuppgångar sitter information om hur Du kan nå styrelsen.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 1/7 2011 att gälla omgående:



Genom styrelsen: Jessica Blomdahl, ordf & Gunilla Hellström sekr. (i hemsidersionen saknas underskriften)

OBS! LÄGENHETSPÄRMEN OCH P-BRICKORNA SKA LÄMNAS KVAR I LÄGENHETEN VID FLYTT! FÖRKOMMEN PÄRM & BRICKOR DEBITERAS TIDIGARE ÄGARE!

4. Balkonger och uteplatser - grillning

a) Balkonger och uteplatser får inte användas för permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal balkong/uteplatsmöblering

b) Växter och planteringar måste placeras minst 1 meter från huskroppen. Inga växter får klättra på fasaderna. Detta för att förhindra fukt, -och ohyraangrepp, samt för att förhindra att vatten kryper ner under huset och skadar grunden. Lökväxter som ej klättrar mot husväggen eller behöver vattnas får dock förekomma.

c) Grillning

Grillning med gasol och kolgrill är inte tillåtet på balkong eller uteplats. Elgrill är dock tillåten.

Det är endast tillåtet att grilla (med annat än elgrill) på anvisad plats; lekparken mellan Hus C och D. Barn får ej grilla ensamma. Vuxen ansvarar för att städning och släckning sker på ett betryggande och trevligt sätt. Använd tändvätska med sparsamhet och vidtag försiktighetsåtgärder. **Vatten till "akut släckning" måste medtagas** till grillplatsen då du ska grilla.

Visa hänsyn till dina medmänniskor som bor omkring grillplatsen. Fram till kl 23:00 får du nyttja grillplatsen fredag-lördag, övriga dagar till kl 22:00.

d) Placera blomlådor på **insidan** av balkongen och ev markiser ska gå i ungefär samma ton, färg och mönster som övriga grannars. Markiser får inte fästas i balkongerna. Ansök om tillstånd för att fästa markiser i fasaden. Detta gäller även ev inglasning, då särskilda regler gäller (de måste se ut på ett "visst sätt")

e) Saker som tappas ner från balkong till uteplats ansvarar balkonginnehavaren för att det kommer bort. Respektera de som bor under. Kastar skräp, fimpar o dyl ner till grannen under är detta ett giltigt skäl för avhysning.

f) Se till att balkong/altandörr/badrumsfönster mm är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning

g) Balkongen **måste skottas av under vintern** för att undvika att stora mängder vatten kommer ner till grannen under och orsakar skador vid snösmältningen. Mycket viktigt att detta sköts! Vattenskadorna har uppkommit pga av slarv, vilket är kostsamt för föreningens medlemmar!

h) Balkongens trossbotten går att dela på mitten. Lyft upp botten/golvet och ta bort löv och annat skräp ur "vattenavrinningsfårorna/hålen" samt tillse att golvet oljas minst vartannat år. Du har underhållsplikt här.

i) För att tillgodose alla medlemmars intresse av att hålla gemensamma kostnader och därmed årsavgiften nere samt för att öka samarbetet i föreningen, är det bra om följande underhållsarbete sköts av den medlem vars uteplats detta berör.

OM någon maskin/torkrum, belysning osv är ur funktion, vänligen meddela omgående detta till:

1) fastighetsskötaren, 2) vicevärden eller 3) ordföranden.

Vänligen respektera reglerna i tvättstugorna samt tvättiderna! Städa noga efter avslutat tvättpass! Det är trevligare då för den som kommer efter Dig.

Det är absolut förbjudet att FÄRGA tvätt i tvättmaskinerna! Du förstör tvätten för den som kommer efter dig och kan bli ersättningsskyldig!

Du får ej heller tvätta oljiga eller kläder fulla av djurhår! I grovtvättmaskinen får man tvätta sina arbetskläder och liknande!

De regler som sitter uppsatta i tvättstugorna gäller som ordningsregler och skall följas.

8.Cyklar, mopeder, MC o dyl

Cyklar och mopeder skall förvaras i de särskilda utrymmen som föreningen anvisar (källaren 2p och källaren 2i) eller i cykelställen utanför portarna. De får inte placeras så att framkomligheten inom området hindras, och de får INTE förvaras inne i portuppgångarna. Detta pga lättillgängligheten för städfirman, samt framkomligheten vid t ex brand. **Motorcyklar hänvisas bort från gårdarna till parkeringarna, då dessa är registrerade fordon och åtnjuter samma regler som bilar**, och alltså beläggs med p-bot om de ej följer reglerna. Husvagnar, lastbilar, arbetsmaskiner och husbilar får inte parkeras på våra parkeringar då de är för stora och t ex stör snöröjningen vintertid. Behöver du en annan parkeringsplats för din MC, kontakta styrelsen.

9.Barnvagnar, rullator o dyl

Barnvagn och rullator (rullstol, elrullstol) får ställas inne i trappuppgångarna, väl in under trappan. De får inte stå i vägen för t ex utryckningspersonal vid brand eller sjukdom. Vid städning av trapphusen (måndagar för närvarande, det kan ändras i framtiden, ta reda på fakta) **får EJ BARNVAGN** finnas kvar inne i porten. Rullator behöver ej flyttas! Leksaker, skor, cyklar o dyl som ändå förvaras i porten kommer att flyttas och återfås efter beskrivning.

10. Gårdar, gemensamma lokaler, bastu, hobbyrum, solarium och fester

a) föräldrar ansvarar för att barnen leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagen slut och lämnas på anvisad förvaringsplats. Nätet över sandlådan som skyddar mot att katterna använder denna som toalett, skall vara fastsatt ordenligt efter lek. Lånade leksaker läggs i lådan.

b) Gårdar, lekplatsen, gräsytor och föreningslokalen får användas för privata arrangemang. Bokning av föreningslokalen/köket sker genom skriftlig förfrågan till styrelsen. Följ reglerna (under rubriken "störningar") för då det skall vara tyst, och meddela grannarna i god tid innan att Du avser att ha fest. Du ansvarar för att inget går sönder och att det blir städlat efter. Du är ersättningsskyldig.

slängas enl reglerna läggs i containern. Det kan annars sluta med en mycket dyr straffskatt för föreningen. Ex på sådana saker kan vara bilbatterier, bildäck, farliga vätskor, elartiklar, målarfärg osv. Fråga hellre en extra gång än chansa...

f) Enligt lag ska el, -och elektronikavfall, samt vitvaror, datorer mm, samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation, alternativt lämnas på av föreningen särskilt anvisad plats. Du får gärna låna föreningens gemensamma släpvagn, genom fastighetsskötaren, styrelsen eller vicevärden.

g) Ris,- och blomavfall läggs i för ändamålet avsedda lådor. Komposter för växtavfall finns vid gaveln på HUS E (mot Konsum till) men kommer i framtiden ej att finnas kvar om ej medlemmarna tar hand om skötseln. RISAVFALL (ej stenar och liknande!) läggs i en stor låda till vänster om Östra sopstugan, bredvid föreningens släpvagn. Kapat till en-metersbitar för att det lättare ska gå att förflytta sedan.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn **på fasad eller balkongräcke**. Parabolantennen ska inte störa husets estetiska uttryck. Följs inte detta kan det tyvärr medföra att Du förlorar rätten till Din bostadsrätt. (Du har alltid rätt att vidta rättelse efter skriftlig anmaning från styrelsen.) OM du önskar olika specialkanaler hänvisar vi till Roslagens KabelTV (vilket är vårt nuvarande tevebolag) De tillhandahåller/hyr ut olika digitalboxar och har flera erbjudanden vilka varje medlem själv tecknar i sådana fall.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning, och var särskilt uppmärksam på var Din katt gör sin toalett! Detta gäller även skötseln av djuret i lägenheten, om odör från ert djur stör grannarna i trapphuset kan ni riskera en tillsägelse. Du får inte ställa upp portdörren för att Din katt ska kunna gå in. Katter ska inte vistas i trapphusen, det är alltså även förbjudet att mata/ge vatten etc till djuren i trapphuset. Om Din katt eller hund förorenar på en grannes tomt får du en skriftlig tillsägelse, vilken kan, om rättelse ej vidtas, leda till att du riskerar att förlora Din bostadsrätt. Detta är reglerat i Bostadsrättslagen (BRL) vilken vi följer.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser mycket strängt på störningar. Skyldigheten gäller dels i lägenheten och dels i de gemensamma utrymmena som t ex i trapphuset, tvättstugan, gårdarna och grillplatsen. I grund och botten är det sunt förnuft som bör iakttas. Vi bor i lägenheter och inte i villor, med andra ord får man dock räkna med en viss störning, t ex av barn, musik, hantverkare osv.

Text finns ingen våtrumsspärr bakom kaklet/tapen om det är original som sitter på din vägg. Styrelsen rekommenderar er som ej åtgärdat sina badrum att försöka göra detta så snart som möjligt för att minimera risken för större skador. Det ingår i Din underhållsplikt. Blir det fuktskador pga det dåliga fuktskiktet, är det Du och ingen annan som får stå för dessa kostnader. Det går varken på föreningens försäkring eller Din hemförsäkring.

Ta gärna kontakt med styrelsen för goda råd. Vi har erfarenheten och vet vilka lagar och regler som gäller.

Paxfläktar i våtutrymmen (i ytterväggen) är absolut förbjudet! Detta drar in fukt och orsakar stora fukt/mögelskador i fasaden/vägg/innervägg, som sedan sprids i resten av lägenheten. I utsuget som redan finns, som ger s k självdrag, kan du dock montera in en fläkt.

d) Gör inga våtrums,- och rörarbeten själv, anlita en fackman, läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

e) Det är inte tillåtet att själv dra in eller utföra elarbeten i lägenheten. Detta för att lagarna måste strikt följas för att undvika tex bränder och olycksfall. Text är det ej tillåtet att själv installera maskiner med fast anslutning! Det är ej heller tillåtet att dra ut kablar på uteplatser/balkonger, lagen kräver jordfelsbrytare till utomhusinstallationer/våtrum!

f) Dokumentation om vilka material, vilken arbetsmetod samt vem som utfört arbetet av våtrum kommer efterfrågas vid varje lägenhetsbesiktning som styrelsen utför omkring vart tredje år. Finns ej denna dokumentation som styrker att en fackman utfört arbetet vill vi göra dig uppmärksam på att du ej kommer att få ersättning varken från försäkringsbolaget eller föreningen. Därför är det alltså oerhört viktigt att du har en sådan.

g) Det är ABSOLUT FÖRBJUDET att spola ner annat än toapapper i toaletten. Tillåtet: kiss, bajs och TOAPAPPER, inte ens hushållspapper är tillåtet eftersom det inte löser upp sig och därmed orsakar stopp. Använd inte snålspolande toaletter, om Du har en sådan; använd ALLTID "stora knappen"!

Våra stammar är konstruerade så att om det blir stopp orsakat av text medlemmen på övre planet, så stiger vattnet upp i grannens kök som bor under. Detta medför enorma kostnader och en massa olägenheter för den drabbade. Här går bostadsrättsförsäkringen in och ersätter, men som sagt, det ställer till mycket problem och stora skador hos den det drabbar.

h) Upptäcks stopp/vatten i källarplanet ber vi er vara snabba att kontakta fastighetsskötaren i första hand, styrelsen i andra och Spolentreprenad på tel 0176-14900 i sista hand. OBSERVERA att det är DU som betalar uttryckningen av Spolentreprenad (eller annan firma) om det visar sig att det inte föreligger något ansvar för föreningen, de har alltid 24-timmars jour.

som hantverkare med målade bilar, alltså med firmanamn). Behöver du stå på gården vid tex in,-utflytt, kontakta styrelsen i god tid för att få ett "tillfälligt parkeringstillstånd"! Personer med handikapptillstånd får stå "en längre stund" på gården om tillståndet syns väl i bilens framruta. För samtliga gäller att INTE BLOCKERA för t ex ambulans och andra utryckningsfordon, taxi osv. Stå ALDRIG framför en port.

b) Gästparkeringsarna är avsedda endast för föreningens medlemmars gäster. På Östra parkeringen krävs p-bricka (varje lägenhet har 2 st p-brickor, måste en ny införskaffas kostar denna 200 kr, kontakta styrelsen) och gästen får stå skälig tid, med andra ord omkring 7-8 dagar. Handikapptillstånd gäller som parkeringstillstånd på båda parkeringarna!

På den Västra parkeringen behövs ingen p-bricka, förutom vardagar kl 07:00-19:00. Inga medlemmar får stå på gästparkeringsarna, då bötfälls de. Hör efter med styrelsen om du behöver hyra en p-plats.

c) Observera att du måste ha ett giltigt kontrakt för att få använda en parkeringsplats. Du måste även följa de regler som står i detta. Följs ej dessa kan du med omedelbar verkan förlora rätten till platsen.

19. Nycklar och lås

Till varje lägenhet har man tre (3) nycklar. Behöver man fler måste dessa beställas skriftligen av styrelsen. Uppge nyckelnr, tex LC3. Du får sedan åka till Norrtälje låsservice och där lämna din nyckel för kopiering. Alla kopior som görs, registreras i din lägenhetsförteckning. Detta för att man vid försäljning skall vara säker på att man erhållit samtliga nycklar. Detta av säkerhetsskäl. Fattas en eller flera nycklar måste man bekosta en ny uppsättning nycklar samt låskolv. Lägenhetsnyckeln går till alla källarnedgångar, bastu/dusch, portar, sopstugor samt trädgårdsredskapsrum. Och även till de bommar som skall sättas upp vid varje gård.

POLISLÅS: Har du ett polislås rekommenderar vi dig att lämna en nyckel uppmärkt med lägenhetsnummer till styrelsen. Vi kvitterar den och förvarar i kassaskåp. Det är bra om föreningen har en kopia i fall att något allvarligt inträffar och vi snabbt måste ta oss in i lägenheten. (Vid tex översvämning eller brand) Om vi ej får tag i dig, och styrelsen ej har en nyckel, måste vi göra åverkan på dörren, vilket sedan föreningen ej står för ekonomiskt i efterhand.

20. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också först måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Annars kan köpet gå tillbaka och Du står där med en osåld lägenhet. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Titta ibland på föreningens hemsida för information:

www.brfgardet.info

Samt titta på aviernas meddelandetext, det kan stå något viktigt du behöver veta där!

Vi ser gärna att Du anmäler Dig för att få månadsavin hem till e-posten. Skicka ett mejl med intresseanmälan till styrelsens e-post. (Se aktuell info i trapphuset)

Vi hoppas Du ska trivas i vår förening!

Med vänlig hälsning, styrelsen Brf Gärdet