

ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö

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 huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

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 alltid först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter och om medlemmen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

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

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Med föreningens egendom menar vi tvättstugor, soprum, lekplatser, grönytor, p-platser. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen, eller till av styrelsen anvisad firma för ändamålet, enligt anslag i informationsbladet som utkommer 4 ggr/året. Information finns även i din lägenhetspärm.

2. Om säkerhet

- a) Meddela grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från bostaden. (grannsamverkan)
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- d) Alla ska ha en hemförsäkring. Medlemmar skall ha tillägg för bostadsrätt. (En brand släckare är aldrig fel)

3. Om gemensamma kostnader

lakttas sparsamhet vid varmvattenförbrukning och el i föreningens gemensamma lokaler, och lämna inte vatten rinnande i onödan. Felanmäl om t ex en kran står och droppar.

Kostnader för värme och det allmänna vattnet i föreningens egendom (tvättstuga, lokal) betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner och uteplatser

Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för:

Permanent förvaring av diverse bohag som inte tillhör normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.

Vid en eventuell brand är det som extra bränsle och farligt. Undvik alltså att förvara onödigt bohag eller skräp på balkong/uteplatser.

Se till att det ser snygg och städat ut för allas trivsel.

Se till att grillen inte är placerad under byggnation (t.ex. balkong), mot fasaden, eller dylikt.

Ha alltid vatten/brandsläckare till hands. Se alltid till att glöden är släckt innan ni lämnar grillen!

För inglasning av balkong krävs bygglov (kommun) och tillstånd av föreningen.

5. Mattpiskning

lakttas aktsamhet vid piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. så att det inte stör dina grannar. Det är inte okej att få grannens damm i grill middagen!

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. De ska hållas rena och snygga. Alla luddfilter ska tömmas, tvättmaskiner torkas av, tvättmedelsfacket sköljas ut. Golv ska sopas och torkas. Ingen ska slänga ludd bakom torktumlarna längre utan lägg skräp i sopsäcken. Vi kommer att sopsortera även här, plast och papp i olika kärl.

Om man inte sköter städningen efter eget tvätt pass, så kan man efter 2 tillsägelser bli avstängd under en viss period från tvättstugan.

8. Cyklar, mopeder.

Cyklar och mopeder skall förvaras på din egen tomt eller befintliga cykelställ. Föreningen ansvarar inte för annans egendom. Cyklar och mopeder får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området.

9. Gårdar, gemensamt grönområde

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Lägg gärna över nätet på sandlådan.

b) Den gemensamma uteplatsen får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

c) Marschaller skall placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

- d) Städa efter er och plocka upp ev. cigarett fimpar. (tänk på barnen)
- e) Ha alltid en brandsläckare till hands.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen *källsorterar* avfallet av hänsyn till miljön. Respektera indelningsordningen som framgår av märkning på kärlen. Föreningen betalar för varje tömning. I soprummen skall endast hushållssopor, glas, metall, plast, tidningar, kartonger, wellpapp slängas. Pressa ihop kartonger och förpackningar så vi inte slänger luft. Obrännbara kärlet endast keramik, porslin, stekpannor, kastruller. Enligt lag skall *el- och elektronikavfall* samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna utan i vagnen i soprummet. Vid större elavfall som tex spis, kyl /frys, varmvattensberedare m.m. ansvarar du själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- b) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i föreningens soprum utan var och en skall själv ta hand om sådant avfall och lämna in det på närmaste miljöstation. Närmaste miljöstation är Görväln. (tidningar, kartonger och glas kan även kastas vid ICA Viksjö).
Sorterar vi fel får vi straffavgifter från kommunen och det kommer att drabba föreningen och i slutänden medlemmarna i form av ökade hyror.
Läs på förpackningarna så ser ni vart det skall slängas.

11. Vind

Radhusen har ingen vind och någon åverkan på taken får inte göras på grund av brandrisken.

12. Parabolantenn

Det är tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn inne på balkongen med ställning. Men ni måste ta kontakt och få godkänt av styrelse och framförallt era grannar.

13. Husdjur

Innehavare är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorena i området och inte heller rastas i planteringar eller i barnens lekplatser. Plocka upp djurets spillning om olyckan är framme. Se till att era husdjur rastas utanför området och inte kissar på stolpar/staket eller brevlådor. Detta förallas trivsel. Enligt det lokala förskriftena i Järfälla kommun ska man hålla sin hund kopplad på offentlig plats.

14. Störningar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från bostaden. Skyldigheten gäller i bostaden men också i gemensamma utrymmen ex i parken. (Det finns ju tillfällen då man vill ha en fest, prata då med era grannar så kan ett problem vara löst innan det uppstår)

Några exempel på vad lagen menar:

- a) Alltför högt ljud från musikinstrument, TV, musikanläggning sådant som stör dina grannar är inte tillåtet.

b) Hundar/katter får inte skälla eller yla så att omkringboende störs. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22 på kvällen.

Tvätt- och diskmaskiner skall inte köras efter denna tid.

Vid störning skall i första hand den drabbade kontakta den störande så att denne får möjlighet att iakttaga rättelse. Vid återkommande problem eller om ni inte lyckas lösa problemet på ett för båda parter tillfredställande sätt, kontakta styrelsen skriftligt eller via föreningens e-post gladjeniviksjo@gmail.com, för vidare hantering i ärendet.

Använd sunt förnuft, logiskt tänkande och behandla andra som du vill att andra ska behandla dig.

15. Andrahandsuthyrning

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftlig och skall innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

16. Lägenhetsunderhåll, uteplats mm

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sin bostad.

Du svarar endast för underhåll av husets inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet av huset. Vad som ingår i bostaden och som skall underhållas av dig framgår av föreningens stadgar. Dit räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner och ytterdörrar. Om något går sönder är du skyldig att se till att det repareras. 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. En särskild bostadsrättsförsäkring enl. § 2 d ska varje medlem ha, den ger ett bra skydd om olyckan är framme. Fråga ditt försäkringsbolag om mer information.

Bostadsrättsinnehavare/hyresgäst svarar även för att trädgården runt huset och uteplatsen hålls i god ordning.

Samtliga bostadsrättsinnehavare svarar för underhåll av föreningen anvisat skötselområde.

17. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten, och det skall vara fackmannamässigt utfört. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygglov (det söker man i kommunen) för att få utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete. Avfallet från en renovering eller dylikt, får medlemen själv frakta bort. En hyresgäst får inte göra några större förändringar av lägenheten, förutom målning och tapetsering och där med jämförliga åtgärder.

Även om din bostadsrätt är ett radhus med egen ingång och liten trädgård tillhör både radhuset och trädgården föreningen. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre del utan att ha tillstånd av styrelsen. Till viss del även trädgård såsom förändringar av staket, trä konstruktioner och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens samtycke. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det du har byggt.

Detta p.g.a. att vi alla vill att det ska se trevligt ut i området

18. Fordon/Bilkörning, parkering

Inom området får trafik bara förekomma i samband med in- och urlastning framför bostad (max 10min). Parkering är inte tillåten i övrigt inom området. Respektera gästparkeringsplatserna och deras ändamål. Endast fordon/bilar i körbart skick får förvaras på föreningens mark. I körbart skick menas fordon/bil som genomgått besiktning och är skattad, samt säsongsavställd fordon/bil som i övrigt är körbar. Således inga husvagnar och dylikt. Detta överensstämmer med den policy som gäller i Järfälla kommun på statsplanerad mark. Biltvätt skall av miljöskäl ske på av Järfälla kommun för ändamålet anvisad plats, och inte i bostadsrättsområdet. Anvisad plats för biltvätt finns t ex. vid de flesta bensinstationer. Inom området gäller hastighetsbegränsning 10 km/h. Se upp för lekande barn. Gångtrafikanter har alltid företräde. Föreningen är ansluten till ett parkeringsbolag Q-park tillsvidare.

19. Städning i vårt område

Vår och höst städning kommer att ske varje år i vårt område. En container kommer att ställas ut då. Området delas in lagvis med en ansvarig i varje lag. Deltagandet är frivilligt, och ju fler som deltar av våra medlemmar och hyresgäster desto mer hinns det med under städdagen. Vi ordnar korv-grillning och har lite samkväm vid lunch tid.

20. Medlemskap

Medlemskap får inte vägras p.g.a. ras, hudfärg, nationalitet eller etiskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Dessutom gäller de vanliga stadgorna för en Bostadsrättsföreningen, som Ni redan har fått.

Det går även bra att hämta dem från vår hemsida. Ni kommer då att märka att våra ordningsregler och stadgorna går in i varandra.

Ordningsreglerna kan ändras från tid till annan.

Styrelsen