

## ORDNINGSREGLER

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 ordnings- reglerna. 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 dig som bostadsrättsinnehavare och hyresgäster samt övriga familjemedlemmar liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

### 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 via [gladjeniviksjo@gmail.com](mailto:gladjeniviksjo@gmail.com)

## 1. Om allmän aktsamhet

a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Med föreningens egendom menas tvättstugor, soprum, lekplatser, grönytor och p-platser. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med HSB felanmälan på telefon 010-442 50 00. Information finns även i "Glädjebrevet" samt föreningens hemsida.

## 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. (En pulverbrandsläckare och brandfilt är aldrig fel) d) Alla ska ha en hemförsäkring. Medlemmar skall dessutom ha bostadsrättstillägg.

### **3. Om gemensamma kostnader**

lakta sparsamhet vid vattenförbrukning och el i föreningens gemensamma lokaler.

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 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.

Se till att grillen **inte** är placerad under byggnation (t.ex. balkong), mot fasaden, eller dylikt. Ha alltid vatten eller pulverbrandsläckare till hands. Se alltid till att glöden är släckt innan ni lämnar grillen!

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

**Studsmattor och pooler** får sättas upp med den begränsningen att studsmattor inte får ha större diameter än 1 meter och barnpool med maxvolym 1000 liter. Uppsättaren ansvarar för eventuella olyckshändelser eller skador som kan inträffa.

För inglasning av balkong och uteplats kontakta styrelsen.

### **5. Mattpiskning**

laktag 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 grillmiddagen!

### **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**

Föreningens två tvättstugor ska hållas rena och snygga. Luddfilter ska tömmas, tvättmaskiner torkas av, tvättmedelsfacket sköljas ur. Golven ska sopas och torkas.

Ludd och skräp slängs i sopsäcken.

Om man missköter städningen efter eget tvättpass, så riskerar man att 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. Övergivna cyklar kommer att tas bort med jämna mellanrum

### **9. Innegårdar och gemensamma grönområden.**

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Lägg 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, stearin- och sotfläckar.

d) Städa efter er och plocka upp ev. cigarettfimpar. (tänk på barnen)

e) Ha alltid vatten eller pulverbrandsläckare till hands vid grillning i parkerna.

f) Nya ordningsregler för parkerna kommer att läggas till när parkerna är klara.

## **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 lämnas i elektronikavfalls-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 som kommer att drabba medlemmarna genom ökade kostnader. 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 förorenar 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 för allas trivsel. Enligt det lokala förskrifterna 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. (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. Hundar/katter får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

b) 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 lösa problemet. 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](mailto: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. Föreningen godkänner endast 1 års andrahandsuthyrning därefter sker omprövning.

## **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, elradiatorer, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt innerdörrar. 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 enligt punkt 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 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 har egen ingång och liten trädgård tillhör både lägenheten 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.

Störande arbete får endast utföras mellan 08:00-17:00 vardagar helger 10:00-17:00.

## **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 gästparkerings-platserna och deras ändamål. Biltvätt får ej ske i bostadsrättsområdet.

**Inom området gäller hastighetsbegränsning 10 km/h.** Se upp för lekande barn. Gångtrafikanter har alltid företräde. Föreningen är ansluten till parkeringsbolaget Q-park.

## **19. Städning i vårt område**

Vår- och höststädning sker varje år. Container kommer att ställas ut. 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 stadgan för vår Bostadsrättsförening. Det går även bra att hämta dem från vår hemsida. Ordningsreglerna kan ändras från tid till annan av styrelsen

Järfälla 2018-07-09

Styrelsen