



## **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 föreningens ordningsregler. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför föreningens radhus. 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, du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Dessutom är det föreningens stadgar som gäller för vår bostadsrättsförening. Det går att hämta stadgar från föreningens hemsida [www.gladjen.net](http://www.gladjen.net) Ni kommer då att märka att våra ordningsregler och föreningens stadgar går i varandra. Ordningsreglerna kan vid behov ändras från tid till annan.

#### **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. Detta görs genom en anmodan om rättelse. Om ingen rättelse görs behöver styrelsen gå vidare i ärendet och i värsta fall kan agerande som bryter mot föreningens regler leda till att nyttjanderätten till bostaden förverkas.

#### **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 och gemensamma kostnader

a) Tänk på att vara aktsam och väl vårda föreningens egendom. Med föreningens egendom menas tvättstugor, soprum, lekplatser, grönytor och p-platser. Iaktta sparsamhet vid vattenförbrukning och el i föreningens gemensamma lokaler. Lämna inte vatten rinnande i onödan. Felanmälan ska göras om t ex en kran står och droppar. Kostnader för värme och det allmänna vattnet i föreningens egendom (tvättstuga, lokal) kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla bostadsrättshavare 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 på föreningens hemsida.

## 2. 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.

Om du upplever en störning som inte är akut men är återkommande eller om ni inte lyckas lösa problemet på ett för båda parter tillfredställande sätt, kontakta styrelsen skriftligt i föreningens vita brevlåda i tvättstugan eller via föreningens e-post [gladjeniviksjo@gmail.com](mailto:gladjeniviksjo@gmail.com) för vidare hantering i ärendet. Man ska använda störningsrapporten som finns att hämta på föreningens hemsida [www.gladjen.net](http://www.gladjen.net)

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

### Störningar nattetid mellan 22.00 och 07.00

Kan anmälas till störningsjouren på telefon 010-4705510 i första hand ska man kontakta den som stör. Störningsjouren debiterar alltid vid en uttryckning, vid konstaterad störning kommer Brf glädjen att fakturera kostnaden till berörd person som orsakat störningen. Störningsjouren ska inte ringas annat än i akuta fall och då det inte är aktuellt att ringa polisen. Onödiga uttryckningar där störning inte konstateras drabbar vår egen förening ekonomiskt och kan komma att debiteras den som påkallat uttryckningen.

### **3 Om säkerhet**

a) Meddela grannar eller styrelsen om ni är borta från bostaden länge. (grannsamverkan)

b) Var försiktig med eld

c) I alla bostäder ska det finnas en fungerande brandvarnare. Föreningen tillhandahåller brandvarnare men underhåll av brandvarnare, exempelvis batteribyte, är ditt ansvar som bostadsrättshavare. Brandvarnaren ska sitta i takets högsta punkt, inte på väggen. Det ska finnas minst en brandvarnare på varje våning. Om det av någon anledning skulle saknas brandvarnare så ska man höra av sig till styrelsen. Brandvarnare har en normal livslängd på 10 år därefter bör de bytas ut. Detta ligger i föreningens underhållsplan. En pulverbrandsläckare och brandfilt är aldrig fel att ha tillhands.

d) Alla ska ha en hemförsäkring. Medlemmar skall dessutom ha bostadsrättstilläggsförsäkring.

### **4. Balkonger, altaner och uteplatser**

Se till att det ser snyggt och städat ut för allas trivsel. Bostadsrättsinnehavare/hyresgäster svarar även för att trädgården runt huset och uteplatsen hålls i god ordning. För inglasning av balkong och uteplats kontakta styrelsen.

Diverse bohag som inte tillhör normal möblering ute får inte förvaras på altaner eller balkonger. Detta på grund av brandrisk.

Alla boende i området ansvarar för att frakta bort skräp/saker förvarade ute, i de fall detta inte görs ordnar styrelsen (efter notis om att ta eget ansvar) med bortforsling på bekostnad av bostadsrättsinnehavaren.

Se till att grillen inte är placerad under byggnation (t.ex. balkong), mot fasaden, eller dylikt. Ha alltid vatten eller pulverbrandsläckare till hands vid grillning.

Se alltid till att glöden är släckt innan ni lämnar grillen!

### **5. Studsmattor och pooler**

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

### **6. Mattpiskning**

lakttag akksamhet 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!

### **7. 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.

## 8. Tvättstuga

Föreningens två tvättstugor ska hållas rena och snygga. Luddfilter ska tömmas, tvättmaskiner torkas av, tvättmedelsfacket sköljas ur. Golven ska sopas och våt torkas. Ludd och skräp slängs i sopsäcken. Om man missköter städningen efter eget tvätt pass, så riskerar man att bli avstängd under en viss period från tvättstugan.

## 9. 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.

## 10. Lekpark Föreningslokal innergårdar och gemensamma grönområden.

a) Vårdnadshavare har ansvar för barnens lek i föreningens lekparker Forell och Trålarparken. Leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Lägg över nätet på sandlådan. Föreningens båda lekparker är byggda enligt EU standard för barn mellan 2 - 12 år, se skyltning i lekparkerna. Lekparkerna besiktigas enligt SS-EN 1176 samt tillämpliga lagar en gång per år så att lekparken är säker.

b) De gemensamma uteplatserna i lekparkerna får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

c) Marschaller får inte placeras på markunderlagen i lekparkerna.

d) Städa efter er och plocka upp skräp och släng i de uppsatta papperskorgar som finns i lekparkerna.

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

f) Föreningslokalen går att hyra av föreningens medlemmar och hyresgäster för privata tillställningar och att användas för föreningsaktiviteter. Information om föreningslokalen finns på föreningens hemsida [www.gladjen.net](http://www.gladjen.net) under fliken föreningslokal.

## 11. Miljöhus avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

I Föreningens miljöhus har vi ett väl utvecklat system för källsortering.

Respektera indelningsordningen som framgår av skyltning och märkning på kärnen och var noga med att ditt avfall hamnar rätt.

Pressa ihop kartonger och förpackningar så att alla får plats med sitt avfall.

Enbart avfall som det finns kärl för får slängas i miljöhusen, övrigt ansvarar

bostadsrättsinnehavare själva för att frakta bort, exempelvis farligt avfall, möbler eller större elprodukter. 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.

## 12. Vind

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

## 13. 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.

## 14. Förändringar i lägenheten/uteplatsen

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 för godkännande 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 medlemmen 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, träkonstruktioner 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.** Läs mer om förändring i och omkring din bostad i föreningens stadgar.

## 15. Lägenhetsunderhåll

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 bångar 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.

## 16. 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.

## 17. 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 förskriften i Järfälla kommun ska man hålla sin hund kopplad på offentlig plats.

## 18. Fordon Bilkörning Parkeringsplatser

Inom området får trafik bara förekomma i samband med i- och urlastning framför bostad (max 10min). **Parkering är inte tillåten i övrigt inom området.** Respektera gästparkeringsplatserna 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 Aimo-park. Om det parkerats bilar vid Vändplanen tvättstugan eller inom området där parkering är förbjuden, så kan man kontakta föreningens parkeringsbolag Aimo Park på telefon **0771-969001**. Om de är i närheten kan de bötfälla den felparkerade bilen.

Föreningen har 120 stycken parkeringsplatser för uthyrning till boende i Brf Glädjen i Viksjö. Varje hushåll har rätt att hyra en parkeringsplats, om behov finns så får man ställa sig i kö för att hyra en andra plats maila till [parkering@gladjen.net](mailto:parkering@gladjen.net) man får inte hyra 3 platser. När en boende säljer sin bostadsrätt så ska den parkeringsplats som den boende hyrt övertas av köparen. Om säljaren har hyrt två parkeringsplatser så går en parkeringsplats till köparen och den andra går till kö för boende i Brf Glädjen i Viksjö. Om köparen inte har behov av parkeringsplats så går parkeringsplatsen till kö för boende i Brf Glädjen i Viksjö.

## 19. Gemensamma städdagar

Vår- och höststädning sker varje år. Föreningen beställer oftast container för grovsopor till städdagarna så att man kan passa på att slänga det som man vill göra sig av med. Deltagandet är frivilligt, men ju fler som deltar av våra medlemmar och hyresgäster desto mer kommer det att hinnas det med under städdagen. Vi ordnar korv-grillning och har det lite trevligt vid lunchtid.

*Styrelsen*