

# Brf BoKlok Färsna hage

Ordningsregler 2013-07-03

## Ordningsregler

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 2 juni 2013 att gälla tills styrelsen fattar nya beslut. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Det här bör du veta och känna till 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 ordningsreglerna.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det skapas ordning och reda både i och utanför husen för allas trivsel. 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 bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Styrelsen måste uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaning inte följer reglerna kan det medföra förverkande av nyttjanderätten av lägenheten som innehas som bostadsrätt i föreningen. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler. Dessa kan kompletteras eller ändras genom nytt styrelsebeslut.

### **Har du frågor**

Hr du funderingar över något som tas upp i dessa ordningsregler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen,

Styrelsens sammansättning kommer finnas anslagen på anslagstavlan och ska även finnas i bopärmen.

## **1. OM ALLMÄN AKTSAMHET**

a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens gemensamma egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med den av föreningen kontrakterad entreprenör som finns enligt listan i informationspärmen.

c) Som medlem i föreningen uppmanas du att teckna en hemförsäkring. Föreningen har gemensamt tecknat bostadsrättstillägg så detta behöver du inte ha.

## 2. OM SÄKERHET

a) Om nyckel till lägenhet förloras ska nyckelsansvarig kontaktas omedelbart. Bostadsrättsinnehavaren svarar för uppkomna kostnader vid lås byte i lägenheten samt cylinderomställning i gemensamt förråd och soprum. Nyckel får endast kopieras hos av föreningen utvald låssmed, en rekvisition från styrelsen krävs.

b) Var försiktig med eld. Förvaring av brandfarlig vara i lägenhet och lägenhetsförråd skall begränsas enligt gällande lagar och förordningar. Styrelsen beslutar att följande mängder av brandfarlig vätska/vara eller gas får förvaras:

Kallförråd: Max 20 liter brandfarlig vätska klass 1-3. Gasol/Propan max P11 (11 kg).

Gasflaskor med Acetylen, Argon eller Oxygen får ej förvaras utan styrelsens godkännande.

Lägenhet: Max 10 liter brandfarlig vätska och sprayburkar.

Balkong/terrass: Gasol/Propan max P11 (11 kg).

c) Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare och handbrandsläckare.

## 3. OM GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam vid varm- och kallvattensförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen samt motorvärmare. Byt kranpackning när vattnet står och droppar. Kostnaden för varm- och kallvatten samt gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavarna tillsammans.

## 4. BALKONGER, ALTANER, UTEPLATSER

a) Vid skakning av mattor, sängkläder mm säkerställ att inte obehag uppstår för omkringboende.

b) Marschaller/ljus skall placeras på säker plats från brännbart material så att sotfläckar eller annat inte skadar byggnaden.

## 5. UTMOMHUSMILJÖ

a) Alla bostadsrättsinnehavare förväntas delta vid vår- och höststädning av våra gemensamma ytor utomhus.

b) Boende i respektive hus ansvarar för gräsklippning och snöskottning av till husen hörande markyta. Av anlitaad entreprenör snöröjning i enlighet med avtalad markyta.

c) För regler gällande förändring av utomhusmiljön, se bilaga *Regler kring nyttjande och förändring av utomhusmiljö*.

## 6. AVFALLSHANTERING

Föreningen källsorterar avfallet.

Soprummet skall inte användas som förvaringsdepå för diverse avfall som inte "platsar" i de kärl som finns. I soprummet kastas endast hushållsavfall.

Källstortering, miljöfarligt avfall, batterier och lampor ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för att bortforsling sker till någon av kommunens återvinningsstationer eller återvinningscentraler.

## 7. PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd montera upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

## 8. HUSDJUR

Innehavare av husdjur skall övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom föreningens område. Rastning av hundar får ej ske inom föreningens område. Lösspringande hundar får ej förekomma inom bostadsrättsföreningens område.

## **9. STÖRNINGAR**

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarliga fall komma att förlora sin nyttjanderätt av lägenheten och sitt medlemskap av föreningen. Skyldigheten gäller i lägenheten men också utomhus.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt/tumlare eller diskmaskiner under denna tid eller att spela musik på hög volym.

Planerar du fest så fråga och informera dina grannar i god tid att du eventuellt kommer störa. Tänk på att respektera varandras tomtgränser, enskilda tomter är inga gångstråk. Meddela era barn.

## **10. MOTORDRIVNA FORDON**

Motordrivna fordon får endast framföras på asfalterad parkering.

Gästparkeringarna är endast för gäster och ej för permanent boende.

Det är inte tillåtet att tvätta sin bil på området.

## **11. ANDRAHANDSUTHYRNING**

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

## **12. LÄGENHETSUNDERHÅLL**

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste du 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.

## **13. FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN**

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex byta ut befintliga trä/laminat golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket samt inredning i bad/tvätttrum.

Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, bygga ut altanen, dra nya rör i kök eller bad/tvätttrum, lägga klinker eller annat ingrepp på tätskikt. Ibland kan det också behövas en anmälan till kommunen dör att utföra vissa åtgärder i lägenheten. En sådan anmälan kan endast göras av styrelsen.

**Obs!** På grund av husets konstruktion går det ej att lägga klinkers golv på övervåning utan att förstärka bärlinorna.

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång så kommer du få en blankett som ska fyllas i av alla som utför arbete i föreningens fastigheter.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras på dagtid.

## **14. OM DU TÄNKER FLYTTA/SÄLJA**

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum.

## Regler kring nyttjande och förändring av utomhusmiljö

Reglerna syftar till att skapa en trivsamt utomhusmiljö och ett attraktivt område. Områdets karaktär, som är både ombonad och modern, ska bevaras. Färgsättningen utgår från de befintliga. Har du frågor kontakta styrelsen.

### **GEMENSAM YTA**

Föreningen har en gemensam uteplats. Här kan du låna grillen och nyttja våra gemensamma utemöbler.

På föreningens övriga gemensamma yta får man vistas, men inte odla, ställa upp trädgårdsmöbler eller grilla.

På föreningens gemensamma yta finns ett antal odlingslotter. Tillgång till dessa önskas hos trädgårdsgruppen.

Man skall sköta trädgårdsskötsel och snöskottning efter tilldelat schema.

### **EGEN YTA ATT DISPONERA ÖVER**

Varje bostadsrättsinnehavare på bottenvåningen disponerar en bit mark. Lotten är 4 meter djup mätt från fasaden eller max fram till planterad häck om denna är närmare. Bredden är lika med lägenhetens bredd vid altanen, alltså mellan husets hörn och lägenhetsskarv. Notera att det enbart är inom denna gräns som egna utemöbler får placeras.

Innehavaren av tomten ansvarar för att tomten hålls välordnad.

Gemensamma vattenutkast får ej blockeras.

Ytan utanför ytterdörr är ej egen yta att disponera över, denna yta skall hållas framkomlig och ej dörr till el/vatten utrymme får ej blockeras.

### **EJ TILLÅTNA ÅTGÄRDER**

Bygga till eller bygga om balkong

Bygga väggar, tak eller glasa in

Sätta upp plank

Måla balkong, altan samt befintligt staket runt altan och balkong i annan färg än befintlig

Mata fåglar på området

### **TILLÅTNA ÅTGÄRDER**

Innan byggnation av trädäck, spalje eller anläggande av större odlingar påbörjas ska styrelsen meddelas. All fast byggnation såsom trädäck, spalje, staket samt uppsättning av markis ska vara fackmannamässigt utförd.

### **TRÄDÄCK**

Se enskilt utskick från styrelsen

### **ODLINGAR, VÄXTER, MARKBELÄGGNING**

På tomt får man odla, anlägga land, placera odlingsbäddar samt plantera enstaka buskar och mindre träd. Maximal höjd för växtlighet 2,6 meter över marknivå.

Längs husfasaden ligger dränering. Ytan 0-1,2 meter från fasaden ska därmed inte bytas mot jord och ingen odling får ske. Krukor kan placeras på ytan under sommarperioden.

Ingen grävning får ske inom 0-1.2m ut från lägenhetsfasad då det frigolit markisolering där.

På tomt får man byta gräsmattan mot annan markbeläggning (t ex sten, betongsten, grus).

**MARKISER**

Se särskilt utskick från styrelsen