

ORDNINGSREGLER för Brf. GLÄDJEN VILUNDA UPPLANDS VÄSBY.

Huvudregel

Hyresgäster och Bostadsrättsinnehavare med familjer, gäster och inneboende skall leva och vara på ett sådant sätt att ingen störs eller skadas. Tillika skall förhållningssättet vara vårdande då det gäller fastigheter och området.

Föreningen

Glädjen är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske t.ex. genom att ta del av anslag i trapphus, läsa styrelsens medlemsblad som delas ut i brevlådorna, delta på årsstämman och ställa upp för inval i styrelsen.

Stadgar/Ordningsregler

Lägenhetsinnehavaren är skyldig att efterfölja föreningens stadgar. Det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare.

Brott mot stadgarna och/eller ordningsregler kan betyda att medlemskapet förverkas.

Bostadsrättsföreningen skall skriftligen tillskriva lägenhetsinnehavaren med rättelseanmaning. Lägenhetsinnehavaren har då skyldighet att rätta sig efter bostadsrättsföreningens bestämmelser inom 14 dagar.

Trafik

Onödig bil, motorcykel och mopedåkning inom området är förbjudet. Inom området gäller gångfartsområde!

Lastning och lossning får ske av sådant som inte går att bära eller transportera på annat sätt inom området.

Det är inte tillåtet att köra in för att lasta av normal mängd med matkassar eller för att lasta av barn och barnvagnar etc.

Du får normalt endast angöra området genom ”Portalen”.

Har du Parkeringstillstånd p.g.a. nedsatt rörelseförmåga får du köra in på området, trots detta parkeringstillstånd, får du inte

parkera på området.

För personer som inte uppfyller kraven för ett parkeringstillstånd för rörelsehindrade finns ett allmänt undantag som innebär att du vid transport av sjuka eller rörelsehindrade får stanna och högst tillfälligt parkera ett fordon trots förbudet att parkera enligt föreningens föreskrifter. Detta gäller endast om omständigheterna kräver det och om särskild försiktighet iakttas. I många fall kommer man då mycket närmare målpunkten och kan stanna för att hjälpa sin passagerare ur bilen innan föraren snarast parkerar fordonet på vanlig parkeringsplats.

Det råder alltså totalt parkeringsförbud inom området för bilar, motorcyklar och s.k. euromoped. Föreningen kontrollerar detta och mer än 7 minuters parkering debiteras med 500 kr och utges en gång per dygn. Avgiften kommer i första hand att debiteras på hyran/avgiften på den lägenhet som är berörd och i andra hand på fordonets ägare.

Grind/Bom får inte lämnas öppen utan skall stängas direkt vid (passage) in- respektive utfart.

Ovanstående gäller även för hantverkare som du anlitar, finns det särskilda skäl kan du erhålla ett tillfälligt parkeringstillstånd av styrelsen.

Cyklar får du parkera inom området, men endast i cykelställ vid markerat område vid entréerna. Cyklar som parkeras på annan plats kommer att omhändertaras av vaktmästare och kan utfås efter överenskommelse med denne. Cyklar som inte hämtas inom rimlig tid överlämnas till Polisen.

Kundvagnar får absolut inte införas på området. Om du uppdragas med att parkera kundvagn eller dylikt inom området kommer du att debiteras 500 kr (lika ovan).

Området är ett så kallat gångfartsområde, där all trafik sker på den gåendes villkor. Fordon, även cyklar, får inte framföras fortlare än gångfart, föraren har väjningsplikt mot gående.

Förhyrda parkeringsplatser och garage får endast användas för avsett ändamål enligt avtal. Inget, annat än normal parkering får ske (se avtal). Uppställning av fordon innebär att platsen är omedelbart förverkad. Verksamhet eller rörelse får inte bedrivas inom parkeringar och garage förhyrda av föreningen.

Trädgård

De ytor som sköts av dig som lägenhetsinnehavare skall skötas/underhållas på ett riktigt sätt; du har genom nyttjanderättsavtalet ett vårdansvar vilket betyder att lägenhetsinnehavaren skall vårda och förvalta marken på ett av styrelsen bestämt sätt.

Din ”trädgård” skall ge ett välvårdat intryck. Gräs skall klippas i normal omfattning och likaså skall träd, rabatter och grönsaksland skötas på ett bra sätt. Det är inte tillåtet att sätta upp byggnader i trädgården utan medgivande av styrelsen.

Kompost i trädgården är tillåtet men den får på intet sätt störa andra, tala med de som bor närmast innan du anlägger kompost. En felaktig kompost luktar samt drar till sig ohyra.

Trädgården får aldrig utgöra upplagsplats, allt sådant kommer att avflyttas av föreningen på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

Det är totalt förbjudet att hantera varor över eller att klättra över staket, skadat staket debiteras lägenhetsinnehavaren. Dvs. staketet ingår i nyttjanderättsavtalet.

Föreningen har all rätt att plantera, avlägsna och klippa träd och buskar inom hela området.

Det är förbjudet att bryta kvistar eller plocka blommor från föreningens träd, buskar och rabatter.

Blomlådor skall hängas på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande under balkongen skadas om blomlådan faller ner. Efter installation av nya balkonger är alla hängande blomlådor förbjudna.

Det är förbjudet att ha parabolantenn i trädgården, se nedan.

Paraboler

”Paraboler (med parabol avses alla typer av antenner) håller genom modern teknik att spela ut sin roll. Men på förekommen anledning och av rättviseskäl har föreningen satt upp följande mycket omfattande regler.

En parabolantenns som är felaktigt monterad kan innebära en direkt fara för både människor och fastighet. Ansvaret för felmonterade antenner ligger hos fastighetsägaren, dvs. bostadsrättsföreningen och dess styrelse, detta oavsett vem som monterat parabolerna. Detta innebär att om någon eller något skadas av nedfallande antenner eller vid montering så står bostadsrättsföreningen som ansvarig.”

Paraboler får under inga omständigheter monteras på andra platser än inom balkonger eller inom uteplats.

Paraboler skall monteras ordentligt inom balkong/altanutrymmet och inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor. Ingen del av parabolen får sticka ut över räcket. Där vinden når parabolen är det förbjudet att montera den.

Inga hål får borraras i betongväggar, balkongens betongkonstruktioner, balkongräcke eller fönsterkonstruktioner och väggkon-

struktioner.

Inga kablar får hänga eller ledas utanför balkongen/uteplatsen.

Parabolen skall inte medföra driftstörningar för tekniska installationer inom fastigheten.

Paraboler får placeras på stadigt fundament på balkongens golv eller fästas på balkongstång som spänns mellan balkongens golv och tak utan att skruvas fast i borrhål. Sådan anordning skall vara godkänd för parabolmontering.

Parabolen får inte heller placeras så att den stör grannar.

Paraboler får inte monteras i trädgård vare sig på mark, staket eller fundament.

Paraboltallrik som har större diameter än 1,10 m kräver bygglov och är därför inte tillåten att användas ens på balkong/altan.

Parabol får inte monteras inne i lägenhet om det samtidigt kräver att fönster hålls öppna för att signal ska nå parabolen.

Paraboler får inte sättas upp utanför fönster, på husets ytterväggar, på takytor etc.

Avvikelser från ovanstående punkter skall omedelbart rättas.

Sophantering-Nedskräpning

Grovsopor skall slängas hos SÖRAB eller motsvarande avfallsstation. Föreningen tillhandahåller container för grovsopor en gång per kvartal, detta meddelas särskilt.

Det är mot vite förbjudet att ställa eller slänga sopor eller avfall inom föreningens mark och fastigheter samt anslutningsytor.

Hushållssopor skall emballeras väl och slängas i för ändamålet avsett soprum, beläget i garagelänga till vänster vid "Portalen" mot parkering. Det är absolut förbjudet att slänga annat än "direkt hushållsavfall"; matrester, orent papper och oren plast etc. Soporna skall vara emballerade i "soppåse". Dvs ingen kartong, tidningar, reklambroschyrer, gummi, metall, hårdplast etc. Se kommunens rekommendationer och regler.

Det är förbjudet att slänga något som helst skräp inom området. Inklusivt fimpar och snuspaket etc.

Brand

Det är absolut förbjudet att göra upp eld inom området. Det är förbjudet att grilla med öppen låga (grillkol, gasol etc.) på balkonger och altaner. Grillning får inte på ett orimligt sätt störa grannar oavsett grillsätt.

Det är absolut förbjudet att placera föremål såsom barnvagnar,

rollatorer, cyklar, byggmaterial etc. i trapphus och på balkonger.

Lägenhet skall vara försedd med brandvarnare i hall. I hyreslägenheter betalas denna av föreningen medan bostadsrättsinnehavare är skyldig att själv sätta upp brandvarnare.

Det är absolut förbjudet att röka på balkonger, altaner, trapphus eller att regelbundet röka i närheten av entréer, friskluftsintag andras balkonger altaner etc.

Rökning innebär också alltid en brandrisk.

I lägenheter är rökning förbjuden, saneringskostnader debiteras hyresgäst lägenhetsinnehavare svarar själv för kostnader.

Marschaller får ej användas inom bostadsrättsföreningen.

Ansvar

Du är ekonomiskt och praktiskt ansvarig för din hyreslägenhet.

Blir det fel i lägenheten är du skyldig att lämna anmälan.

Om du beställer arbeten eller själv målar, tapetserar eller ordnar extra utrustning ska det vara utfört med fackmannamässig kvalitet. Du bör tala med föreningens styrelse innan du som hyresgäst gör förändringar. Du ansvarar alltid ekonomiskt för eventuella återställningskostnader.

Som hyresgäst/lägenhetsinnehavare är du ansvarig för skador och störningar som du, din familj och besökare förorsakar.

Vid vattenskada anmäl omedelbart till fastighetsskötaren eller jouren och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse eller av någon som hör till ditt hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för din räkning.

Djur

Hundar ska vara kopplade inom området inklusive trädgård.

Hundägare ska snarast plocka upp efter hunden.

Alla former av kräldjur är förbjudna inom området.

Matning av vilda fåglar eller andra vilda djur är inte tillåtet inom området.

Tvätt

Tvättstugan ska vara ren och städad när man avslutat sin tvättid.

Se vidare regler anslagna i tvättstugan.

Störning

Du får inte regelbundet störa grannar med ljud från din lägenhet, detta skall alltså alltid undvikas i största möjliga mån.

Tystnad skall råda inom området mellan klockan 21.00 och 08.00 på vardagar och klockan 22.00 och 10.00 under helgdagar. Detta gäller även trädgårds”oväsen”

Störningar skall anmälas till Styrelsen (dagtid) eller Störningsjouren.

Inbrott och stöld inom området/byggnader anmäler du till polisen, och till styrelsen.

Energi och Ventilation

Det är absolut förbjudet att sätta för ventilationskanalerna i lägenheterna. Detta orsakar obalans i ventilationssystemet och problem med ventilationen i andra lägenheter i samma trapphus, detta kan också påverka brandförlopp etc.

Det vill säga, du får inte ansluta köksfläkt till ventilation.

Det är förbjudet att göra förändringar i ventilation utan att kontakta styrelsen.

Det är förbjudet att missbruka vatten. (Kranar, duschar etc)

Det är på lägenhetsinnehavarens ansvar att kranar etc inte läcker vid avstängning.

Lägenhetsinnehavare skall förfara sparsamt med el i fastigheternas gemensamma utrymmen.

Om säkerhet

Ytterdörren skall alltid stängas och får ej mer än tillfälligtvis hållas öppen och då endast under kontroll.

Det är inte tillåtet att släppa in okända personer i fastigheterna.

Källardörrar skall hållas låsta.

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Informera styrelsen omgående om du tappat bort en tagg eller nyckel så att den kan spärras.