

ORDNINGSREGLER FÖR BRF VINGÅRDEN

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 ordningsfrågor.

Detta innebär att styrelsen har ansvar för att det är ordning och reda både i och utanför huset. 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.

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster samt föreningens lokalhyresgäster. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarligare fall ifrågasätta medlemskapet i föreningen. Förseelse som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till ett uppsagt medlemskap. Först måste styrelsen uppmana den medlem som bryter mot reglerna att följa reglerna. Därefter och, om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning.

Har du frågor

Har du frågor eller funderingar över något som tas upp gällande reglerna är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Innehållsförteckning

1. Om allmän aktsamhet
2. Om säkerhet
3. Brandsäkerhet – handlingsplan vid brand
4. Gör så här om det börjar brinna
5. Balkonger, altaner och uteplatser
6. Matning av fåglar
7. Tvättstuga
8. Cyklar och mopeder
9. Innergården
10. Avfallshantering
11. Förråd
12. Gästlägenheten
13. Anslag i porthusen, hissar eller andra gemensamma utrymmen
14. Parabolantenn
15. Husdjur
16. Störningar
17. Andrahandsuthyrningar
18. Lägenhetsunderhåll
19. Förändringar i lägenheten
20. Vid flytt

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med fastighetskötarfirman enligt informationen som finns på föreningens hemsida eller på den uppsatta trapphustavlan i entrén. Informera även styrelsen via mejl om den akuta skadan. E-post: styrelsen@brfvingarden.se

2. Om säkerhet

- Kontrollera att ytterportar i fastigheten går i lås vid in- och utpassering. Det gäller även garaget, soprummen och dörrar till cykelförråden. Om problem uppstår kontakta fastighetskötarfirman enligt informationen som finns på föreningens hemsida eller på den uppsatta trapphustavlan i entrén. Informera även styrelsen via mejl om den akuta skadan.
E-post: styrelsen@brfvingarden.se
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Lämna inte dörrar olåsta.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Brandsäkerhet – handlingsplan vid brand

- Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Testa batterierna i brandvarnaren minst en gång om året.
- Förvara inga brandfarliga vätskor i förråden.
- Våra trapphus är utrymningsvägar. Undvik att förvara föremål i trapphusen, tex cyklar eller barnvagnar. De kan bidra till en brand och ge upphov till

giftig rökutveckling. Föremål i trapphusen blockerar också räddningstjänstens väg in för att släcka eventuell brand.

4. Gör så här om det börjar brinna

- Rädsla – personer som befinner sig i omedelbar fara.
- Varna – andra som befinner sig i närheten.
- Larma – ring 112.
- Släck – branden om möjligt utan fara för egen säkerhet.

- Om du hör en brandvarnare tjuta i en annan lägenhet, ring på och försök ta reda på om det är någon hemma. Om ingen öppnar och du inte får kontakt med någon, ring 112.

- Om trapphuset är rökfyllt, backa tillbaka samt stäng dörren. Ring 112 och invänta hjälp från räddningstjänsten i din lägenhet. Din lägenhet är byggd för att motstå brand under 1 timme.

5. Balkonger, altaner och uteplatser

Regler för balkonger, altaner och uteplatser:

- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Skakning av mattor samt sängkläder mm är inte tillåtet.
- Grill med grillkol, briketter eller gasolgrill är ej tillåtet att använda på altan eller balkongen. Dock får elgrill användas om grannar ej utsätts för obehag. För grillning hänvisas till föreningens kolgrillar på innergården vid pelarna.
- Placera blomlådor innanför balkongräcket. Var vaksam vid vattning. Se till att balkong och altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och snösmältning. Inglasning av balkong är inte tillåten. Vindskydd i härdat glas alternativt plexiglas får monteras först

efter godkännande av styrelsen.

Vindskydd i form av tyg får monteras nedanför räcketets övre kant under förutsättning att vindskyddet är i godkänd färgkod. (godkänd färgkod finns på hemsidan).

- Markiser, armaturer eller liknande får ej fästas i fasaden eller balkongtak. Markisoletter och markiser får fästas i fönsterkarmen. Färg ska vara i godkänd grå nyans. Markiskassett skall även den vara utförd i godkänd grå färg. (godkänd färgkod finns på hemsidan). Fackmannamässigt utförande är ett krav samt att åtgärder på balkong och fönsterkarmar ska godkännas av styrelsen.

6. Matning av fåglar

- Matning av fåglar är inte tillåtet inom fastighetens område. Matrester riskerar att locka till sig skadedjur.

7. Tvättstuga

- Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan samt på föreningens hemsida.
- Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

8. Cyklar och mopeder

- Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen i garaget och på ordnade platser på gården. De får inte parkeras i barnvagnsrummen eller utanför porten.

9. Innergården

- Gården får användas för privata arrangemang. Hänsyn skall tas till grannar och övriga medlemmar. Andra boende har också rätt att utnyttja gården samtidigt.
- Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden eller markbeläggningen. Du ansvarar själv för att ta bort utbrända marschaller samt eventuella stearin eller sotfläckar.
- Bollspel mot husvägg är inte tillåtet.
- Leksaker som inte används ska förvaras i särskild låda eller på anvisad plats.
- Privata möbler och blomkrukor mm får inte lämnas kvar på innergården.
- Privata grillar ska placeras vid pelarna på gårdsterassen. Efter användning ska grillen tas bort senast dagen efter användning (följ ordningsinstruktionerna som finns uppsatt på pelaren vid gårdsgrillarna).

10. Avfallshantering

- Allt avfall skall sorteras enligt instruktioner på föreningens hemsida eller miljörum.
- Kartonger och övriga emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Färgrester, bilbatterier, däck samt övrigt miljöfarligt avfall som inte tillåts sorteras i miljörummen ska lämnas på närmaste miljöstation.

11. Förråd

- I förrådsutrymmena får endast personliga tillhörigheter lagras. Förrådsgångarna ska hållas fria och det är inte tillåtet att förvara saker utanför sitt förråd i förrådsgången. Undvik att förvara värdesaker eller andra stöldbegärliga saker i förrådet.

- Det är inte tillåtet att förvara saker eller lådor ovanpå eventuella avloppsrör eller vattenledningar som löper genom förrådet. Det är inte heller tillåtet att montera upp krokar eller fästanordningar i väggarna eller betongtaket.

12. Gästlägenheten

- Gästlägenheten kan hyras av medlemmar enligt reglerna på föreningens hemsida.

13. Anslag i porthusen, hissar eller andra gemensamma utrymmen

- Huvudregel är att endast styrelsen har rätt att sätta upp anslag eller meddelanden. På anslagstavlan ovan postfacken kan även medlemmar i bostadsrättsföreningen sätta upp meddelanden om planerade gemensamma aktiviteter. Styrelsen har också möjlighet att ge tillstånd på förfrågan.

14. Parabolantenn

- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasaden eller balkongräcket.

15. Husdjur

- Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur får inte heller rastas på innergården i planteringar eller på barnens lekområden. Eventuell spillning från djur skall avlägsnas omgående. För allas trevnad ska eventuella husdjur alltid vara kopplade vid besök på innergården.

16. Störningar

- För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende och medlemmar är skyldiga att visa varandra hänsyn. Lagen är tydlig och ser strängt på ordningsstörning. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligaste fall få sitt medlemskap ifrågasatt.
- Skyldigheten gäller i lägenheter med tillhörande balkong och altan. Samt i gemensamma lokaler och i husets trapphus, hiss, tvättstuga och gård. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa mellan klockan 22:00 till 07:00.
- Mellan 22:00-07:00 bör man undvika att tvätta och diska sin eventuella diskmaskin.
- Om du har fest, informera gärna grannarna i god tid innan.

17. Andrahandsuthyrningar

- Uthyrning i andrahand kräver styrelsens godkännande. Ansökan om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.
- Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara styrelsen tillhanda senast tre månader innan uthyrningen är tänkt att starta. Blankett återfinns på föreningens hemsida.
- Om byte av andrahandshyresgäst sker, skall styrelsen informeras. Observera att lägenhetsägaren alltid är den som ansvarar för lägenheten och att ordningsreglerna efterlevs.
- För att täcka föreningens extra administrativa kostnad tas en extra avgift ut om 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften tas ut varje år.

18. Lägenhetsunderhåll

- Som medlem ansvarar du för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar, tak samt 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. Eventuella fuktskador kostar generellt stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

19. Förändring i lägenheten

- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får tex lägga nya golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändring kräver dock styrelsens tillstånd. Exempel på när tillstånd krävs är bland annat flytta en vägg eller dra nya rör i kök och badrum.
- Ibland kan det behövas bygglov för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du påbörjar ditt projekt. Tänk på att ta hänsyn till omkringboende när du utför bullerstörande arbete i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid och på vardagar.
- Glöm inte att informera kringboende med en lapp i trapphuset om du ska utföra bullerstörande arbete. Den ska innehålla vilka dagar arbetet ska utföras samt mellan vilka tider. Dina kontaktuppgifter ska återfinnas på informationslappen.

20. Vid flytt

- Föreningens hemsida anger vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet först ska godkännas som medlem i föreningen.
- Vid en ansökan om medlemskap i föreningen ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
- Varsamhet ska iakttagas vid in- och utflyttning för att undvika skador på hissar och porthusen.

Ordningsreglerna är reviderade och beslutade av styrelsen den 22 augusti 2018.

Alla rättigheter förbehållna. BRF Vingården Vinodlargatan 2, 117 58 Stockholm. Org.nummer: 769610-678 www.brfvingarden.se