

ORDNINGSREGLER **för Bostadsrättsföreningen Finnsta Gård**

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip 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.

Du tar över ansvaret för vad som eventuellt är gjort i bostaden av tidigare ägare.

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 bostaden. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster.

Föreningens egna hyresgäster omfattas även av reglerna.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs, kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa.

Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen 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 på kansliet måndagar kl 18.00-19.00.

Telefonnummer till kansliet – 08-582 404 88.

Om allmän aktsamhet

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

Vid akuta fel efter kontorstid, tag kontakt med jourtjänsten. (Rapid tel 08-564 202 00).

Vid annan tid kontakta någon i styrelsen.

Om säkerhet

Meddela grannar/grändvärd eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

Din bostad skall vara utrustad med brandvarnare och med fuktsensor (drop-stop) i köket.

Elinstallationer

All förändring av elinstallationer i bostaden ska utföras av behörig elektriker. Styrelsen rekommenderar installation av jordfelsbrytare (för ett bättre personskydd).

Boende

Den som köper en bostadsrätt, och därmed blir medlem i föreningen, skall också bo i sin bostad. Annars kan styrelsen avslå en medlemsansökan. Medlemskapet kan sägas upp, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Det är ett stadgebrott att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand. Detta ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet.

Tvättstugan

De flesta tvättmaskinshaverier i tvättstugan beror på att boende tvättat plagg som skadat maskinen. Använd därför alltid tvättpåse eller tvätta dessa plagg för hand. Töm fickor på spikar mm, som kan fastna och orsaka stora kostnader för föreningen. (tusentals kronor).

Det vanligaste felet på torktumlaren är överhettning, som beror på att man kör tumlaren utan att först ta bort luddet som täpper till luftcirkulationen. Även detta kostar oss tusentals kronor.

Rengör därför alltid filtret efter **varje** användning!

Torktumba ej mattor utan använd torkskåp eller torkrum! Det är viktigt att anvisningarna, som finns i tvättstugan, följs. Då går arbetet lättare, och våra maskiner fungerar bra och håller längre. Om något försvinner eller går sönder, blir det vår gemensamma kostnad att återställa till ursprungligt skick.

Naturligtvis gör varje brukare rent i tvättstugan och torkrummet och släcker lamporna efter avslutat tvättpass. Tänk på att hålla tvättiderna! Efter 30 minuter förverkas din tid. Rökning/husdjur förbjudet i tvättstugan.

Sophantering

Det är viktigt att matavfall och hushållssopor slås in ordentligt, innan de slängs.

I våra **återvinningskärl för förpackningar** sorteras hård- och mjukplast tillsammans.

Ofärgat glas, färgat glas, plåt, pappersförpackningar och tidningar i respektive kärl.

Kärl finns också för småelektronik, glödlampor, lysrör och batterier. Instruktioner för sortering finns uppsatta på väggarna.

Grovsopor lämnas till Skällsta kretsloppscentral. Sopor utomhus får ej förekomma.

Parkering

Vår gemensamma utemiljö blir mer trivsamt om vi använder parkeringsplatserna som är avsedda för personbilar. Biltrafik på gårdarna vid flyttning, om du är rörelsehindrad eller vid transport av tunga, skrymmande laster är givetvis tillåten. Kom dock ihåg att köra bort bilen snarast och att stänga bommen.

Parkering på gårdarna eller på asfaltsytan bakom gemensamhetslokalen är ej tillåten.

Informera gäster om gästparkeringen!

Alla som hyr garage/p-plats får särskilda regler som gäller dessa.

Gemensamhetslokal

Övernattning är ej tillåten (försäkringsvillkor).

Vid fester tänk på att inte störa boende i området. Det skall vara tyst efter kl. 22.00.

Endast den som är bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst kan låna lokalen.

Om ungdomar använder lokalen, skall vuxen närvara och ha ansvaret. Om skadegörelse uppstår, är användaren betalningsskyldig. Se ordningsregler för hyra av lokalen.

Husdjur

Länsstyrelsens föreskrifter gäller inom vårt område (kopplingstvång för hundar och tillsyn av katter).

Självklart tar man upp föreningar efter sina husdjur.

Fåglar

Fåglar får inte matas inom tättbebyggt område (lokal ordningsstadga).

Detta drar till sig råttor. Även här gäller att inte ställa ut sopor.

Störningar

För att alla ska 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 i allvarigare fall komma att bli uppsagd från bostaden.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22.00 på kvällen till kl 07.00 på morgonen. Vid allvarigare eller återkommande störningar ring Störningsjouren. Meddela även styrelsen snarast. Viktigt att anteckna tidpunkt för störningen.

Vid bekräftad störning betalar den boende för störningen.

Telefon till Rapid – 08-564 202 00.

Fiber, antennuttag och parabol

De 4 elektronikenheterna som används för vår Fiberanslutning, är registrerade för varje bostad och ägs av BRF Finnsta Gård. De får inte tas bort vid flytt. Det gäller Fiberdosan som är fast monterad i väggen, Routern, Digitalboxen, Fjärrkontrollen och Nätverkskablar mellan enheterna.

Våra antennuttag är noggrant monterade och uppmätta för rätt balans och dämpning.

Utför därför aldrig arbete med kabeluttaget själv utan anlita en fackman!

Parabol får inte sättas på föreningens fastigheter utan tillstånd av styrelsen.

Bostadsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla bostaden. Du ansvarar för underhåll av bostadens inre delar. Vad som ingår i bostaden och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Om något går sönder, måste Du se till att det repareras.

Den boende skall rengöra fläkt/ventilation.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över bostadens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stora obehag för den som drabbas.

Den boende är skyldig att anmäla till föreningen om skador uppstår.

Du svarar även för trädgården runt huset och att uteplatsen hålls i god ordning.

Föreningen står för yttre underhåll av byggnader enligt stadgarna.

Förändringar i bostaden

Mindre förändringar får göras i bostaden. 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 eller badrum.

Ventilationen får ej ändras. Ibland kan det behövas byggnadsmålan för vissa byggnationer i lägenheten. **Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång.**

Altaner

Föreningen har tidigare haft ett generellt bygglov från kommunen avseende utförande och byggmått av altaner och tak samt motsvarande vid entré tillsammans med utförande och storlek av staket.

Då Boverket 2016 gjort vissa justeringar av regler för byggande så föreligger inte längre behov av bygglov från kommunen för dessa arbeten *förutom inglasning av altan*.

De regler som fortsättningsvis gäller för Brf Finnsta Gårds medlemmar är i princip desamma som ingick i det tidigare generella bygglovet.

Bestämmelser för altaner/förråd på baksida hus. Innan byggstart krävs skriftligt godkännande av inlämnad ritning/skiss som lämnats till föreningens styrelse.

1. Utbyggnad av altan får inte utföras som bostadsutrymme.
2. Öppen altan med eventuellt tillhörande tak med utförande i princip enligt beskrivande foton som kan visas för intresserade på föreningens kansli. Om altanen ligger närmare än 0,5 m från grannens tomtgräns skall skriftligt godkännande från grannen föreligga innan byggnationen påbörjas.
3. Altanens storlek vid lägenhet 66 kvm får vara max 12 kvm och vid lägenhet 77 kvm max 15 kvm. Altanen får gå max 3 m ut från väggen. De som bor vid föreningens plank måste beakta att grinden i planket kan öppnas inåt och att planket inte får ingå i byggnationen.
4. Ett extra trädgårdsförråd i anslutning till huset kan med tillstånd av granne uppföras, max yta 3 kvm.
5. Vindskydd vid gavel och mellan bostäderna får vara högst 1,8 x 2,0 m (höjd x längd)
6. Altanens färgsättning skall överensstämja med omkringliggande ytors kulörer.
7. *Gäller det inglasad altan gäller att bygglov skall sökas från kommunen som vid eventuellt tillstånd sänder vidare till styrelsen för slutgiltigt godkännande.*

Bestämmelser för byggnation på entrésida hus.

1. Stolpar och överliggare i princip enligt foton som kan ses på kansliet.
2. Staket med höjd upp till 1,2 m från marken samt vindskydd vid husgavel med höjd upp till 1,8 m får utföras.
3. Ett litet tak, max 2 kvm, får uppföras.
4. Sammanhållna kulörer för huslängorna skall eftersträvas.

Övrigt

1. Staket runt tomterna får uppföras högst 1,2 m över marknivå. Om man kommer överens med sin granne, skriftligt avtal, kan staketet sättas i tomtgräns då normalt med gemensamt underhållsansvar. Finns ej grannens samtycke kan staketet sättas på den egna tomten 0,5 m från tomtgränsen.

Innan byggstart krävs ett godkännande från styrelsen.

Garage och förråd

Garagen är endast avsedda för motorfordon (**OBS! ej förråd**). Vid inkoppling av motorvärmare skall timer användas med max 2 timmars inkopplingstid.

Garage och förråd får ej isoleras.

Avtal

Muntliga avtal gäller ej. Alla avtal skall vara skriftliga.