

ORDNINGSFÖRESKRIFTER

1 Bilaga

Trivselregler och Föreskrifter för Brf Trädgården i Timrå (Bilaga: Vem svarar för underhållet)

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. 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!

Dessa Ordningsföreskrifter har beslutats av årsstämman 2022 och är ett komplement till föreningens stadgar.

För vem gäller Ordningsföreskrifterna?

Detta dokument gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Dessa regler gäller också för andrahandshyresgäster.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i detta dokument är du alltid välkommen att kontakta styrelsen

Innehållsförteckning

Trivselregler

- Allmänt / sid 3
- Om säkerhet / sid 3
- Om gemensamma kostnader / sid 3
- Utvändigt / sid 3
- Matning av fåglar / sid 3
- Cyklar, mopeder, etc. / sid 3
- Sop och avfallshantering / sid 3
- Förråd / sid 4
- Husdjur / sid 4
- Störningar / sid 4
- Sandning och snöröjning / sid 4

Föreskrifter

- Säkerhet / sid 5
- Uteplatser / sid 5
- Förråd / sid 5
- Garage / sid 5
- Parkering / sid 5
- Lägenhetsunderhåll / sid 6
- Andrahandsuthyrning / sid 6
- Lås / sid 6

Övrigt

- Försäkring / sid 7
- Reparationsfond / sid 7
- Om Du tänker flytta / sid 7
- Utlåning av mtrl. för lägenhetsunderhåll /sid 7
- Hemsidan /sid 7

TRIVSELREGLER

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om skada inträffar i huset ska En felanmälan omgående upprättas på föreningens Hemsida under rubriken ÄRENDEHANTERING. enligt anvisningar på vår Hemsida.

2. Om säkerhet

- a) Begränsa Ert körande inom området i största möjliga utsträckning. Vid framförande av fordon **Håll låg hastighet, Tänk på barnen.** Parkera endast på markerade P-platser så att räddnings-/snöröjningsfordon har fri framkomlighet.
- b) Lämna inte garage och förrådsdörrar olåsta.
- c) Var försiktig med eld.

3. Om gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning om vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla boende gemensamt.

En av idéerna med Brf Trädgården är att alla boende deltar i områdets skötsel. Vi har därför städdagar varje år, en på våren och en på hösten.

4. Utvändigt

- a) området i nära anslutning till egen lägenhet skall hållas välskött och klippt.
- b) det är inte tillåtet att förvara mat, matrester, matförpackningar e. dyl. Detta för att förhindra att fåglar och andra skadedjur dras till området

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten, dvs varken på gården eller på egna tomten. Anledningen är att matrester riskerar att locka till sig måsar, skator kråkor, **råttor** eller andra skadedjur.

6. Cyklar, mopeder, elsparkcyklar, barnvagnar, rollatorer mm.

Ska förvaras i garage, eget förråd eller i direkt anslutning till egen lägenhet. Ur brandskyddssynpunkt får MC och mopeder inte förvaras i förråden.

7. Sop-/avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter.

Föreningen betalar för varje tömning. I soprummet får endast hushållssopor som är väl paketerade slängas.

Kartong och plast, byggavfall får inte lämnas i soprummet utan på närmaste miljöstation. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på miljöstation.

Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas bland övriga sopor. Denna typ av avfall måste bostadsrättshavaren själv forsla till en miljöstation.

Styrelsen vill erinra samtliga boende om det s.k. producentansvaret. Det innebär att säljare av spis, kyl, frys och tv är skyldiga att ta hand om gamla varor när de säljer en ny. Nyttja gärna denna möjlighet, även om säljfirman tar ut en viss kostnad.

8. Förråd.

I de gemensamma förråden förvaras skottkärror, pirra, spadar, krattor, gräsklippare, grästrimmer m.m. Dessa finns för utlåning men tillse att dessa kommer tillbaka i rätt förråd och på rätt plats, **snarast**, efter användning och i förekommande fall sätts på underhållsladdning. Vid behov av påfyllning av bränsle till gräsklippare finns instruktion anslaget i förrådet. Det är inte tillåtet att låna med sig denna materiel utanför området.

9. Husdjur

Innehavare av husdjur (katter/hundar/kaniner/marsvin m.fl.) är skyldig att övervaka att dessa inte stör övriga medlemmar eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i direkt anslutning till fastigheten i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning. Husdjuren skall vara för ägarens sällskap och inte för grannarnas.

10. 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 bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten och fastigheten som helhet, Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Bullrande arbeten (exempelvis borring) får endast förekomma på följande tider:

Vardagar: 08:00 – 19:00

Lördagar och söndagar/helgdagar: 10:00 – 17:00

Den som upplever sig bli störd måste informera styrelsen för eventuella åtgärder.

11. Sandning och snöröjning

All halkbekämpning vid och omkring parkeringsplatser görs av den som hyr eller nyttjar parkeringsplatsen.

Gångarna in till lägenheterna sköts av resp. hyresgäst.

Sand finns i de gröna ”sandlådorna” på området.

2022-06-01

Föreskrifter

1. Säkerhet

- a) Elektriska installationer SKALL utföras av behörig elektriker. Det är Ej tillåtet att dra ny el i garage eller förråd.
- b) Din lägenhet **ska** vara utrustad med brandvarnare. Under diskmaskin och Kyl/frys **ska** finnas läckageskydd. Närmare information lämnas av styrelsen.
- c) Jordfelsbrytare finns installerad i varje lägenhet.
- d) Securitas gör områdesbevakning nattetid mellan kl. 22.00 – 06.00 2-3 ggr på varierande tider, alla nätter.
- c) Vi bedriver Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, vilket innebär i korthet att man på ett organiserat och systematiskt sätt dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddet i en fastighet eller verksamhet. Enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO 2003:778) är det ett krav att den som äger fastigheten och driver verksamheten ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete.

a) Utvändiga ytor

- För arbeten på utvändiga ytor i anslutning till lägenheten krävs samråd med styrelsen. Bl a får grävarbeten ej göras då det finns ett stort antal ledningar och kablar i marken inom hela fastigheten dessutom måste föreningens fastighetsgräns beaktas.
- b) För inglasning av altan krävs tillstånd av styrelsen
 - c) Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad utan styrelsens skriftliga tillstånd. Inga nya tillåts på taken.

2. Förråd

I förråden får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats, Ej MC, mopeder eller gasflaskor. Gången i servicebyggnaden måste ovillkorligen hållas fri från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Det är inte tillåtet att installera Kyl/frys/torktumlare etc. i förråden.

3. Garage

Kan erhållas enligt separat upprättat kontrakt. Kontakta styrelsen för mer information.

4. Parkering

- a) Regler för nyttjande och tillgång till P-platser se föreningens Hemsida.
- b) Platserna vid laddstolpen får endast nyttjas under pågående laddning.
- c) Ett parkeringsbolag kontrollerar att parkeringar sker på godkända platser.
- d) Uppstår akut behov av uppställning eller parkering på icke godkänd plats kontakta styrelsen för tillfälligt parkeringstillstånd.

5. Lägenhetsunderhåll

- a) Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och skriften, **”Vem ansvarar för vad?”**, (se Bilaga 1) och på Hemsidan.
Om något går sönder är Du skyldig att se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.
Misstänker du fuktskada kontakta styrelsen så kan vi hjälpa till med mätning.

2022-06-01

- b) *Bostadsrättslägenhet*: Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, måla, tapetsera, 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, sätta upp en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Vid utförande av ytskikt i våtutrymmen **SKALL** auktoriserat företag anlitas. Godkända företag finns listade på www.GVK.se Efter utfört arbete skall intyg lämnas till styrelsen.
- c) Avstängningsanordningar för vatten (under diskbänken) samt för fjärrvärme (under spisen) får **Ej** byggas in, dessa ska vara lätt åtkomliga. Inbyggnad av fläktaggregat får Ej ske, åtkomlighet för att service måste kunna utföras.
- d) Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen för godkännande innan Du sätter igång!
- e) *Andrahandsuthyrning*: En hyresgäst får i princip inte göra några förändringar alls i lägenheten. Kontakta styrelsen innan någonting förändras i lägenheten.

6. Andrahandsuthyrning

Se vidare information på Hemsidan

7. Lås och nycklar

Om du behöver göra en nyckel till lägenhet, garage eller förråd, ta kontakt med styrelsen så får Du ut en rekvisition att ta med till Lås & Maskinservice i Sundsvall. Kostnaden för nya nycklar bekostas av bostadsrättshavaren själv.

Elektroniska lås:

Väljer Du att byta till ett elektroniskt lås måste du meddela styrelsen detta. I övrigt se Hemsidan.

Gemensamma utrymmen, soprum och redskapsförråd, är utrustade med kodlås. Aktuell kod finns på hemsidan.

ÖVRIGT

1. Försäkring

Tilläggsförsäkring för Bostadsrätt finns och är tecknad av föreningen gemensamt och ingår i hyran. Se hemsidan.

2. Reparationsfond

Varje månad avsätts x-antal kr till inre reparationsfond. Den som vill utnyttja sin del, aktuellt belopp framgår av hyresavin, kontakta CASTOR för vidare handläggning.

3. Om Du tänker flytta

Föreningens rutiner vid överlåtelse finns på föreningens Hemsida. Fråga styrelsen om du är tveksam! Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

4. Materiel för lägenhetsunderhåll

Det finns tapetbord, slagborrmaskin och byggnadsställning, anpassad till trapphuset, att låna. Kontakta styrelsen.

5. Hemsidan

Föreningen har en egen hemsida www.brfradgardenitimra.se för inloggning kontakta styrelsen. Vi finns också på www.alla.brf.se

Lämna kvar dessa Ordningsföreskrifter till den som övertar din lägenhet

Dessa Ordningsföreskrifter har beslutats av föreningsstämman att gälla

Från och med datum 2022 - 06 - 01

Undertecknas

Ort och datum Timrå 2022-06-01	Ort och datum Timrå 2020-06-01
Underskrift Lars Nilander	Underskrift Rose-Marie Olsson

VEM SVARAR FÖR UNDERHÅLLET?

Bostadsrättshavaren eller föreningen



Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
1: Lägenhetsdörr Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor och beslag Dörrhandtag Ringklocka Namnskylt Tätninglistor	X X	 X X X X X	Ytbehandling insida
2: Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner och stomme	X	X	
3: Innerväggar i lägenhet Ytskikt t ex tapeter, målning samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner och stomme	X	X	
4: Innertak i lägenhet Ytskikt och ytbehandling samt överliggande tätskikt Underliggande konstruktioner och stomme	X	X	Brh. svarar för ev. undertak
5: Fönster och altandörr Altandörr, karm, foder Fönster, karm, foder Invändig målning av karmar och Bågar samt mellan bågar Utvändig målning av karmar och bågar Fönsterglas Spanjolett inkl. handtag Beslag Fönsterbänk Markiser Vädringsfilter Tätninglistor	X X X X	 X X X X X X X X	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande markiser

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
6: VVS-artiklar			
Tvättställ		X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst		X	Brf svarar för underhåll av grundstandard av blandare mm i lgh
WC-stol inkl. spolordning		X	
Packningar		X	
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Diskbänkbeslag		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Tvättmaskin		X	
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring av filter i köksfläkt
Värmeåtervinningsaggregat	X	X	Byte och rengöring av filter i aggregat
Radiatorer med ventiler och termostat	X		Brh svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar med ventiler	X		Brh svarar för målning
Rensning:			
- avloppsledningar	X		
- golvbrunnar inkl. silar		X	
- vattenlås		X	
			Brf svarar för underhåll av avloppsledningar med golvbrunn och sil inkl vattenlås förutom rensning
7: Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	
Köksfläkt	X		

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
8: Förråd Fristående förråd som tillhör lägenhet		X	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning mm
Gemensamt sopusrymme	X		
9: Övrigt Inredningsnickerier Badrumsskåp Hatthylla Invändiga trappor i lägenhet Innerdörrar Trösklar, socklar, foder och lister Gardinstänger Torkställning Beslag		X X X X X X X X X	
10: Elartiklar El-central & Jordfelsbrytare Eluttag Strömbrytare Armatyr	X X	X X X	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
11: Trädgård Grönytor i anslutning till lägenheten		X	