



ORDNINGSREGLER FÖR BRF EDSBACKA PORT

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port

Brf Edsbacka Port är en ekonomisk förening, där varje medlem äger en andel av föreningens totala tillgångar. Medlemmarna delar på föreningens gemensamma driftkostnader och varje bostadsrättshavare ansvarar för drift och underhåll av sin lägenhet.

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, även kallad årsmöte, som antar stadgar och utser styrelse och revisorer. Ordinarie årsmöte hålls en gång per år före juni månads utgång.

Föreningens ledning och verkställande organ utgörs av styrelsen. Dess uppgift är att verkställa föreningsstämmans beslut samt att ansvara för föreningens löpande förvaltning, såsom skötsel av föreningens fastigheter, ekonomi och bokföring, avisering av avgifter, ordningsfrågor etc.

Att bo i bostadsrätt

En vanlig missuppfattning är att man äger den lägenhet som man "köpt". Som bostadsrättshavare äger Du dock inte Din lägenhet i juridisk mening, eftersom föreningen är lagfaren ägare till både husen och marken. Du äger nyttjanderätten till Din bostad, dvs rätten att bo i lägenheten. Till nyttjanderätten hör även vissa förpliktelser, t ex att ansvara för lägenhetens inre underhåll.

Bostadsrättsförsäkring

Fastigheten Brf Edsbacka Port är fullvärdesförsäkrad och häri ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring som omfattar föreningens samtliga lägenheter. Som medlem behöver du därför inte teckna någon individuell bostadsrättsförsäkring som tillägg till Din ordinarie hemförsäkring!

Stadgar och ordningsregler

Föreningens verksamhet styrs inom lagstiftningens ramar av de "*Stadgar för Bostadsrätts-föreningen Edsbacka Port*", som antagits av föreningens medlemmar på stämman 2017-11-06. Därutöver har föreningen vid årsmötet 2008-04-22 antagit nedanstående "*Ordningsregler*" gällande boendemiljö, hänsyn och trivsel.

Ansvar för ordning

Till styrelsens ansvarsområde hör ordningsfrågorna. Styrelsen skall tillse att det råder ordning och reda både i och utanför husen. Alla medlemmar är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna! Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar för trivsel och god boendemiljö. Din nyttjanderätt till bostaden är därför även kopplad till skyldigheter gentemot föreningen och Dina grannar!

För vem gäller ordningsreglerna?

Som bostadsrättshavare är Du skyldig att tillse att ordningsreglerna efterföljs inte bara av Dig själv utan även av familjemedlemmar, gäster, inneboende samt hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.



Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om Du bryter mot ordningsreglerna kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Styrelsen måste dock först skriftligen tillstålla Dig en varning och uppmana Dig att följa föreningens ordningsregler. Om Du trots detta inte rättar Dig efter reglerna riskerar Du att bostadsrätten betecknas som förverkad och att Du tvingas att flytta från lägenheten. Det är därför viktigt att Du sätter Dig in i nedanstående ordningsregler.

ORDNINGSREGLER

1. Allmän aktsamhet, lägenhetsunderhåll

Det är viktigt att vi värnar om vår föreningens egendom, eftersom drift, underhåll och reparationer betalas av alla medlemmar gemensamt! Om akut skada inträffar i huset tar Du i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

Mindre förändringar/ombyggnader i lägenheten beslutar Du själv om, medan större förändringar kräver styrelsens tillstånd. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

2. Avfallshantering

I Brf Edsbacka Port tillämpar vi källsortering:

I *föreningens egna sopkärl*, som är placerade vid infarten till Hagvägen 2A-C, lämnar Du

- brännbara hushållssopor i de gröna sopkärlen
- kompostmaterial förpackat i särskilda bruna papperspåsar i de bruna kärlen

Soporna skall vara väl inslagna när de läggs i sopkärlen! Fördela soporna mellan kärlen för att undvika överfyllnad.

I *återvinningsstationen* på andra sidan Sollentunavägen (= Sporthallens parkering) lämnar Du batterier, tidningar samt förpackningar av papper, kartong, hård- och mjukplast, glas och metall.

Till *återvinningscentral* (t ex Hagby ÅVC) måste Du själv ordna transport av grovsopor, kemikalier och färgburkar, el- och elektronikavfall, byggavfall, trädgårdsavfall, glödlampor/lysrör m m.

3. Balkonger och altaner

- Balkonglådor skall av säkerhetsskäl placeras på balkongens insida.
- Det är inte tillåtet att kasta föremål, t ex cigarettfimpar, från fönster/balkonger/altaner eller på föreningens gemensamma markytor.
- Du får inte skaka mattor, sängkläder eller dylikt från fönster eller balkong.
- Balkonger/altaner skall inte användas som förvaringsplats för föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- Endast el-grillar får användas på eller i anslutning till balkonger/altaner! Kol-/gasgrillar är förbjudna p g a dels brandrisk, dels störande lukt. För grillning över eld hänvisas till föreningens gemensamma grillplats ute på gården,
- Markiser, staket runt altaner, eller övriga anordningar får uppsättas endast om de beträffande färg, form och utförande godkänts av styrelsen.



4. Bilparkering

- Parkering är endast tillåten på markerad och av medlem förhyrd parkeringsplats. I övrigt gäller parkeringsförbud inom föreningens område. Besökande hänvisas till Sporthallens parkering på andra sidan Sollentunavägen.
- Tomgångskörning är förbjuden.
- Luckan till motorvärmarskåpet skall vara låst. Löshängande motorvärmarskabel får ej lämnas kvar i skåpet. Kabel som ej är ansluten till bil skall tas bort och förvaras på annan plats.

5. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

- Cyklar, mopeder, motorcyklar etc, skall förvaras i anslutning till de cykelställ som finns dels utanför varje entré, dels bakom förrådsbyggnaderna vid C-husets vändplan.
- I förråden utanför entréerna får endast handikapphjälpmedel förvaras samt i mån av utrymme barnvagnar, däremot ej cyklar/mopeder eller andra privata utrustningar/föremål.

6. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom föreningens fastigheter eller mark. Rastning av hundar eller katter får ej ske inom föreningens område.

7. Ohyra, skadedjur

Du ansvarar för att ohyra inte kommer in i lägenheten. Med ohyra avses vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängar, mjölbagg, råttor m m, som kan sprida olägenhet i fastigheten.

Matning av fåglar får ej ske inom fastigheten, eftersom detta även kan locka fram råttor och andra skadedjur.

8. Parabolantenn mm

Parabolantenn eller andra föremål får endast monteras innanför balkongräcket, ej på fasad eller balkongräcke.

9. Störningar

För allas trivsel är det viktigt att vi inte stör våra grannar. Du är skyldig att visa hänsyn både i lägenheten och i gemensamma utrymmen såsom trapphus, hiss och utemiljö. Störningar kan härröra från radio, stereo, TV, högljudda fester, onormalt musicerande m m. Om Du orsakar upprepade störningar och inte rättar Dig efter tillsägelse från styrelsen riskerar Du att bli uppsagd från lägenheten.

- Störningar skall undvikas dygnet runt, men är särskilt viktigt sönd-torsd kl. 22.00-07.00 och fred-kl. 23.00-09.00 på fred-sönd, då "största möjliga tystnad" ska iakttas.
- Vi behöver ibland borra, spika och såga i våra lägenheter. Detta görs vardagar kl. 07.00-20.00 och lörd-sönd kl. 09.00-17.00.
- Om Du planerar att ha en fest är det bra om Du i förväg informerar grannarna. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad!



10. Trapphus och hissar

Tillsammans ansvarar vi för entréer och trapphus. Därför är det viktigt att vi förvarar våra saker i de utrymmen som har tilldelats oss och låter övriga utrymmen vara fria. Ordning och reda skapar trivsel och medger att lokalvårdare och fastighetskötare kan utföra sina sysslor.

- Cyklar, barnvagnar, rollatorer m m, får ej förvaras i trapphusen, eftersom dessa är klassade som utrymningsvägar av brandskyddsmyndigheten.
- Lagg inte torkmatta utanför lägenhetsdörr (utgör hinder för städning).
- Rökförbud gäller i trapphus och hissar.

11. Utemiljö, tomt, gård

Tomtmarken utgör en gemensam resurs. Genom att visa hänsyn och gott omdöme kan vi alla ha glädje av vår utomhusmiljö. Ordning och reda skapar trivsel samt underlättar för trädgårds- och fastighetskötare att utföra sina sysslor.

- Du får inte ta gemensam markyta i anspråk för uppställning eller förvaring av privata ägodelar. Privat egendom skall förvaras inom de egna bostadsutrymmena (= lägenhet, balkong/altan, ev utomhusförråd).
- Varje bostadsrättshavare ansvarar för att gräsytorna töms på privata leksaker och andra föremål efter dagens slut och förvaras inom de egna bostadsutrymmena.
- Undvik att gå över planteringar och cykla över gräsmattor. Framförande av motorfordon över gräsmattor och planteringar får ej förekomma.
- Eftersom vi själva svarar för renhållningen av vår utomhusmiljö slänger vi inte cigarettfimpar eller annat skräp på marken. Detta gäller även våra gäster och andra besökare.

12. Överlåtelse, andrahandsuthyrning

- Överlåtelse av bostadsrätt skall ske enligt gällande bestämmelser och föreningens stadgar. Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse! Tänk på att den som övertar Din lägenhet måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför även reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
- Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år måste hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta ändamål.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman 2008-04-22.