

# ORDNINGSREGLER

för bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby

Gäller från och med 2015-04-01

---

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 huset/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.

## För vem gäller reglerna

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. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

## Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

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 och tvångsförsäljning.

## Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via e-mail [styrelsen@brfjaktvagen.se](mailto:styrelsen@brfjaktvagen.se) eller vanlig post till Brf Jaktvägen, Jaktvägen 1, 194 66 Upplands Väsby.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Allmän aktsamhet .....	3
2.	Säkerhet .....	3
3.	Om gemensamma kostnader .....	3
4.	Bostäderna .....	4
4.1.	Lägenhetsunderhåll .....	4
4.2.	Förändringar i lägenheten .....	4
4.3.	Balkonger, altaner, uteplatser .....	5
4.4.	Värme och ventilation .....	5
4.5.	Nycklar .....	5
5.	Utomhus .....	6
5.1.	Mattpiskning .....	6
5.2.	Matning av fåglar .....	6
5.3.	Leksaker .....	6
5.4.	Uteplatser .....	6
5.5.	Parabolantenn .....	6
5.6.	Bilkörning .....	6
5.7.	Biltvätt .....	7
5.8.	Om- och tillbyggnad .....	7
5.9.	Byggnader och fasader .....	7
6.	Gemensamma utrymmen .....	7
6.1.	Tvättstugor .....	7
6.2.	Gästrum .....	7
6.3.	Föreningslokal .....	8
6.4.	Soprum .....	8
6.5.	Vindar .....	8
7.	Parkering och garage .....	8
7.1.	Grundregler .....	8
7.2.	Ansökan om p-plats eller garage .....	9
7.3.	Avflyttning .....	10
7.4.	El-stolpar .....	10
7.5.	Felparkering .....	10
7.6.	Garagenyckel .....	10
8.	Störningar .....	10
9.	Husdjur .....	11
10.	Andrahandsuthyrning .....	12
11.	Flytt .....	12
12.	Tolkningsordning .....	13

## **1. Allmän aktsamhet**

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt genom avgifterna.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med fastighetsskötarfirman och därefter styrelsen eller enligt anslag tvättstugor och på hemsida och informationsblad.

## **2. Säkerhet**

- a) Meddela grannar och/eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och bör ha brandsläckare samt brandfilt. Närmare information lämnas av styrelsen.
- d) Alla el och VVS-installationer skall göras av behörig elektriker, såvida det inte rör sig om enklare monteringar. Kontakta styrelsen om du är osäker på vad som gäller.

## **3. Om gemensamma kostnader**

- a) Föreningens alla kostnader betalas av alla medlemmar genom avgifterna. Det är därför viktigt att alla iakttar försiktighet och sunt förnuft i bostadsrätterna, utomhus och gemensamma utrymmen. Slitage och skadegörelse såväl som städning av tvättstuga och gemensamma utrymmen likväl som straffavgifter för felsorterade sopor m.m. tas ut genom avgiften som medlemmarna betalar. Ju mer vi hjälps åt desto mindre kostnader får föreningen med lägre avgifter som följd.
- b) Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.
- c) Var sparsam med el i föreningens gemensamma utrymmen. Kostnader för el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.
- d) Sopsortera enligt soppguiden och håll ordning i soprummen för att minska förenings kostnader för sophantering och rengöring av soprum.
- e) Håll ordning och minimera slitage samt följ instruktioner i tvättstugorna för att minska föreningens kostnader.

f) Hör gärna av dig till styrelsen om du har lite tid över och vill bidra till minskade kostnader som frivillig. Hör även av dig om du har firma med tjänster som föreningen behöver och kan få billigare med samma eller bättre kvalitet än utomstående leverantörer.

## **4. Bostäderna**

### **4.1. Lägenhetsunderhåll**

a) Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

b) Du ansvarar endast för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar.

c) Om något går sönder måste du se till att det repareras.

d) Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

e) En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

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

g) Om du anmäler ett lägenhetsfel till föreningens förvaltare som du egentligen ansvarar själv för faktureras du för detta.

h) Det är ett krav från föreningen och de flesta försäkringsbolag att det måste finnas ett droppskydd under både diskmaskin och kyl/frys för att undvika vattenskador.

i) Fungerande brandvarnare skall finnas i varje lägenhet.

### **4.2. Förändringar i lägenheten**

a) Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

b) Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygglov för att utföra vissa byggnationer i lägenheten.

c) Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete.

d) Även om din bostadsrätt är en lägenhet med egen ingång och trädgård/balkong tillhör och ägs bostaden, huset och trädgården av föreningen. Du har därför inte rätt

att göra förändringar av husets yttre eller av trädgården utan att ha tillstånd av styrelsen.

e) Förändringar av staket, trädäck och andra liknande fasta installationer kräver styrelsens godkännande. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det Du har byggt.

### **4.3. Balkonger, altaner, uteplatser**

a) Balkonger/altaner/uteplatser får inte användas för:

- permanent förvaring av diverse saker som inte hör till normal balkong-/altan-/uteplatsmöblering.

- grillning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

- rökning, om inte närboende grannar gett sitt samtycke

b) Särskilda grillplatser finns inom området. Se till att glöden är släckt när Du lämnar grillplatsen.

c) Placera blomlådor innanför balkongräcket.

d) Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

e) För inglasning av balkong/altan/uteplats krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

### **4.4. Värme och ventilation**

a) Varje lägenhet har sin egen värmepanna. Pannorna är kombinerad elpanna och varmvattenberedare som skall underhållas kontinuerligt av bostadsrättshavaren enligt en instruktion. Saknas instruktioner i din lägenhet så kontakta Styrelsen.

b) Filter i värmeväxlaren måste bytas två gånger per år för inte motorn ska gå sönder och för att ventilationssystemet skall fungera optimalt. Filter får du i brevlådan när det är dags. Gamla filter sopsorteras i soprummet.

c) I lägenheterna finns en ventilationsbox i varje rum. Filter till dessa ska bytas två gånger per år.

d) Det är tillåtet att montera luftvärmepump. Ett avtal ska i förväg tecknas mellan föreningen och bostadsrättshavaren genom att en ansökan skickas in till styrelsen.

### **4.5. Nycklar**

a) Varje lägenhet ansvarar för sin egen låscylinder och nycklar.

b) För tillgång till gemensamma utrymmen som bl.a. tvättstuga har varje lägenhet 3 st nyckeltaggar till det elektroniska bokningssystemet som ska förvaras på ett betryggande sätt.

c) Förlust av nyckeltagg ska omgående anmälas till styrelsen. Då spärras den borttappade taggen och en ny programmeras. Ny tagg kostar 150 kr.

## **5. Utomhus**

### **5.1. Mattpiskning**

a) För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns särskilt anvisade platser.

### **5.2. Matning av fåglar**

a) Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

### **5.3. Leksaker**

a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut. Kvarlämnade leksaker kan komma att omhändertas av föreningen och förverkas.

### **5.4. Uteplatser**

a) Gården/gårdarna/den gemensamma uteplatsen får användas enbart för privata arrangemang.

### **5.5. Parabolantenn**

a) Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn.

### **5.6. Bilkörning**

a) Det är tillåtet att, under största försiktighet, köra in på gårdarna men endast för i- och urlastning.

b) Bilen får stå uppställd max 10 min (max 5 min utan uppsyn). Längre uppställning kan resultera i p-böter och blockerar även tillgång för andra medlemmar och utryckningsfordon.

c) Vid besök av montör eller byggföretag gäller kortast möjliga tid. Vid längre tider skall parkeringsbiljett lösas och parkering sker längs gästparkeringen på Jaktvägen.

d) Det är inte tillåtet att parkera sin bil framför något garage, ej heller på gårdsplanen eller på överkorsade delar av vägen (vid föreningslokalen och vid tvättstugorna) då utryckningsfordon och sopbilar måste komma fram.

d) Se upp för lekande barn! Krypfast galler på innergårdar och hela Jaktvägen.

### **5.7. Biltvätt**

a) Tvätt av fordon på föreningens område är inte tillåtet av hänsyn till miljön. Använd istället bensinmackarnas tvättanläggningar där kemikalierna samlas upp.

### **5.8. Om- och tillbyggnad**

a) För all om- och tillbyggnad utomhus behövs alltid styrelsens tillstånd. Särskilda regler finns utfärdade som ska följas. Ansökan ska vara styrelsen tillhanda senast en vecka innan nästa styrelsemöte.

### **5.9. Byggnader och fasader**

a) Det är inte tillåtet att montera någonting på föreningens byggnader och fasader.

## **6. Gemensamma utrymmen**

### **6.1. Tvättstugor**

a) Föreningen har 2 tvättstugor belägna i Jaktvägen 1 och 26. Bokningsrutin och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan och ska följas.

b) Mattor eller annan grövre tvätt får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

c) Endast medlemmar i föreningen får boka och använda tvättstugorna.

d) Inpassering till tvättstugan är bara möjlig till bokad tvättid och inom 30 minuter efter (extra torktid). Inpassering måste ske inom 20 min annars släpps bokningen.

e) Den som tvättar skall vara färdig inom bokningstiden, om inte har nästkommande rätt att ta ur tvätten ur maskinerna, oavsett om det är färdigt eller inte. Torkskåp får användas max 30 min efter bokat pass.

f) Gör rent efter dig - tvätta ur pulverfacken töm/borsta rent dammfiltren i tumlare och torkskåp och sopa/svabba golvet vid behov svabbas. Städutrustning och sopsäck finns i varje tvättstuga.

### **6.2. Gästrum**

a) Föreningen har ett gästrum för uthyrning till medlemmar. Särskilda ordningsregler finns anslagna på hemsidan och ska följas.

### **6.3. Föreningslokal**

a) Föreningen har en lokal för uthyrning till medlemmar. Särskilda ordningsregler finns anslagna på hemsidan och ska följas.

### **6.4. Soprum**

a) Föreningens soppuide och anvisningar om sopsortering och avfallshantering ska följas. Ladda gärna ner dokumentet "Soppuide" i dokumentsamlingen på hemsidan

b) Det finns 7 soprum bekvämt belägna i förrådslängorna på varje gård. Varje soprum har stora kärl för hushållssopor, förpackningar, färgat/ofärgat glas, plast, lysrör, metall, batterier och lysrör/glödlampor.

c) Det är inte tillåtet att slänga elektronik annat än burar för elektronik som finns på gårdarna B, E och F.

d) Soprummen är endast till för de sopor som anges på skyltarna vid varje kärl, inget annat. Är det fullt, vänta någon dag med att slänga soporna tills kärlet är tomt eller kör själv till SÖRAB som gratis tar emot allt utom vanliga hushållssopor. Självklart ska inga sopor ställas på golvet, då kommer krypen & råttorna!

e) Grovsopor, växter, buskar, möbler, vitvaror, sten, betong, bildäck, stora batterier, stålgrejer och liknande bråte får inte slängas i soprummen.

f) Allt trädgårdsavfall ska köras till SÖRAB eller annan anläggning. Det är inte tillåtet med egna komposter eller liknande.

g) På städdagarna ställs containrar upp, läs noga på anslagen vad som inte får slängas där.

### **6.5. Vindar**

a) Byggnadernas vindar tillhör föreningen och ingen åverkan eller förvaring på vind får förekomma.

## **7. Parkering och garage**

### **7.1. Grundregler**

a) Anmäl dig till kön om du är intresserad av en p-plats. En plats, med eller utan elstolpe, erhålls i princip omgående vid anmälan, medan det f.n. är flera års kö till en garageplats. Tillfälligt kan plats anvisas på en gästparkering.

b) Det ingår 1 parkeringsrätt/lägenhet, i normalfallet på "egen" gård, men du kan ansöka om max 2 per lägenhet.



- c) Det är inte tillåtet att utnyttja tillfälliga p-tillstånd för ev. fler bilar.
- d) Det är inte tillåtet att låna eller hyra ut sin p-plats eller garage i andra hand om du inte hyr ut lägenheten i andra hand, då kan uppsägning av platsen ske med omedelbar verkan.
- e) Medlemmar får inte byta p-plats/garage med varandra.
- f) Avtal för p-plats/garage hänger inte ihop med lägenheten.
- g) Innehavare av garageplats ansvarar för att garageporten alltid är låst samt att inte otillåten mängd brandfarliga vätskor förvaras där. Om detta inte görs, riskerar innehavaren att mista sin garageplats.
- h) Det är inte tillåtet att hyra ut, låna ut eller överlåta p-plats eller garage till medlem eller person som inte tillhör föreningen.
- i) Det är enbart tillåtet med ändamålsenlig förvaring på p-plats eller garage. Detta innebär fordon i bruksskick.
- j) Det är inte tillåtet att förvara något utöver fordonet i garage eller på p-plats. Till detta finns förråd som ingår i respektive bostadsrätt.

## **7.2. Ansökan om p-plats eller garage**

- a) Bostadsrättshavaren ska skriftligen kontakta föreningens förvaltare för att ställa sig i kö för p-plats eller garage. Förvaltaren noterar datum för anmälan, lägenhetsnummer, namn, adress, e-postadress och telefonnummer samt eventuella önskemål.
- b) Uthyrning av p-platser och garage sker alltid hela månader.
- c) Erbjudanden går ut skriftligen (e-post eller A-post) eller via telefonsamtal beroende på hur långt fram tillträdet ligger.
- d) Betänketiden för erbjudandet ges till fem arbetsdagar så att Bostadsrättshavaren hinner titta var platsen ligger.
- e) Vid acceptans skrivs bekräftelse, avtal och avier ut och skickas omgående och accepterande Bostadsrättshavare tas bort från kön.
- f) Vid avsägelse går erbjudande ut till nästa köande och processen upprepas.
- g) Om köande Bostadsrättshavaren lämnat ett specifikt önskemål om att plats bara accepteras i ett visst garage/område, behöver förvaltaren inte kontakta denne om ett ledigt garage/p-plats inte är beläget där. Den köande Bostadsrättshavaren står kvar i kön.

### **7.3. Avflyttning**

- a) Bostadsrätthavaren ska anmäla skriftligt till föreningens förvaltare datum för avflyttning.
- b) Städning av garage/parkeringsplats ska vara klar senast kl. 12:00 dagen efter sista dag för hyreskontraktet. Om städning inte är gjord eller på tillfredsställande sätt tas en avgift ut.
- c) Flyttar man inom området har man rätt att byta till plats nära den nya bostaden och den gamla platsen återgår till föreningen. Den som har garage får på den nya gården använda sitt ursprungsdatum för plats i garagekön. Plats på den gamla gården behöver dock inte återlämnas förrän garageplats på den nya kan beredas.
- d) Lämnat garage går alltid tillbaka till föreningens garagekölista.

### **7.4. El-stolpar**

- a) Tänk på att inte lämna kvar elsladden i stolpen när den inte används då dessa kan vara strömförande. Inga lösa skarvsladdar eller kabel inklämd genom en dörr får heller förekomma. Eventuellt kvarlämnade kablar kan omhändertas av parkeringsbolaget.
- b) Kabel får inte dras ut från garage för att värma någon bil utomhus. Kontrollera att strömmen inte är på när du inte använder elstolpen.

### **7.5. Felparkering**

- a) På föreningens område sköts parkeringsbevakningen av extern leverantör.
- b) Varje bostadsrätthavare kan meddela leverantören om felparkering sker enligt föreningens föreskrifter. Föreningen/styrelsen har inga befogenheter eller möjligheter till att avskrivna en påförd parkeringsbot.

### **7.6. Garagenyckel**

- a) Frånträdande bostadsrätthavare lämnar nyckel i föreningens brevlåda senast klockan 12.00 den första dagen efter hyrestidens utgång. Görs inte detta tas en avgift ut för låskolvbyte.

## **8. Störningar**

- a) 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!

- c) Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trappa, gård och tvättstuga.
- d) Ha musik på låg volym och låt det vara tyst efter kl. 22.00.
- e) Stäng din dörr tyst och spring inte i trapporna
- f) Snickra, spika, hamra, renovera och liknande endast på dagtid. Vid omfattande renovering ska kontakt med grannar tas innan arbetet påbörjas.
- g) Se till att din hund inte skäller, vare sig inom- eller utomhus vid någon tid på dygnet
- h) Skräpa inte ner, lägg upphittat skräp i soprum eller papperskorg
- i) Plocka upp efter din hund & katt och håll gärna katten inomhus och se till att den har halsband
- j) Övriga husdjur ska skötas och förvaras så att inga grannar störs.
- k) Prata med grannar och kom överens i förväg om fest eller annan tillställning som kan vara extra högljudd under en begränsad tid.
- l) Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

## 9. Husdjur

- a) Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.
- b) Det är tillåtet att ha husdjur av "normal" typ, d.v.s. hundar, katter, kaniner, marsvin, fiskar och fåglar.
- c) Farliga eller "ovanliga" djur, t ex ormar och giftiga spindlar, är däremot inte tillåtna utan tillstånd. Kontakta alltid styrelsen i förväg om du vill införskaffa ett "ovanliga" djur. Inga djur får bo/förvaras utomhus på altaner och balkonger utan styrelsens tillstånd. De kan dra till sig räv och fåglar som förorenar.
- d) Ägare till hund eller katt ska känna till lagen om tillsyn av hund och katt.
- e) Hundarna skall ha halsband med ägarens namn, adress och telefonnummer och skall alltid hållas i koppel. Rasta inte på väg, lekrområden eller gräsytor utan gå in i skogen. Om "olyckan" ändå skulle vara framme, måste du ta upp det så att inte barnen kommer i kontakt med det.

f) Katterna skall ha halsband med ägarens namn, adress och telefonnummer.

g) Katterna skall hållas inomhus i görligaste mån.

## 10. Andrahandsuthyrning

a) Enligt föreningens stadgar är innehavaren av nyttjanderätten till en bostadsrätt, bostadsrättshavaren, skyldig att bosätta sig permanent i bostaden.

b) Under vissa omständigheter kan uthyrning i andra hand tillåtas. Grundkravet är att skäl föreligger eller att bostaden hyrs ut till en närstående. Du kan hyra ut bostaden så länge skäl föreligger, i normalfallet mellan 6 - 12 månader.

c) Om du vill hyra ut din bostad i andra hand måste du alltid ha styrelsens godkännande, annars riskerar du att bli av med din nyttjanderätt och bli utesluten som medlem med tvångsförsäljning som följd. Ansökningsblankett kan du ladda ner under dokumentinsamling på hemsidan.

d) Föreningen äger rätt att i samband med att bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse.

e) Avgiften för andrahandsupplåtelsen ska betalas av bostadsrättshavaren och får årligen motsvara 10 procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår.

f) Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

e) Har du 2 bilplatser får endast 1 behållas vid andrahandsuthyrning av lägenheten. Uppsägning av den andra platsen ska ske till föreningens förvaltare.

## 11. Flytt

a) Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.

b) Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

c) Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

d) Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

## 12. Tolkningsordning

a) Om motstridigheter i uppgifter förekommer ska uppgifterna tolkas och tillämpas i följande ordning:

1. Bostadsrättslagen, andra lagar, förordningar och föreskrifter från myndighet.
2. Föreningens stadgar
3. Dessa ordningsregler
4. Av styrelsen utställda dokument förutom dessa ordningsregler
5. Information i föreningens informationsblad
6. Information på föreningens hemsida

För ärenden och/eller ordningsfrågor m.m. som inte specifikt tas upp i något av ovan så ska styrelsen alltid tillfrågas för beslut om vad som gäller i föreningen.