

Ordnings- och trivselregler mars 2017

Introduktion

Ordnings- och trivselreglerna ska ses som ett komplement till bostadsrättsföreningens stadgar, allmänna ordningsregler och Miljö- och Hälsoskyddslagen.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller dig som bostadsrättsinnehavare och övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Efter anmaning från styrelsen att följa reglerna kan medlem/hyresgäst som inte efterlever den bli uppsagd.

Har du frågor

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler eller har egna förslag på regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter till styrelsen finns på anslagstavlan i varje port.

Brf Gavelvägen

Brf Gavelvägen omfattar fastigheten Harsyran 14 och innehåller 35 lägenheter i en huskropp med totalt fyra trapphus. Adressen är Gavelvägen 1-7 och postnumret är 181 61 Lidingö. Av lägenheterna är 5 upplåtna som hyresrätter. Till föreningen hör även en lokal som hyrs ut till extern hyresgäst.

Allmänna utrymmen

Trappor, entréer och källare får inte blockeras med cyklar, barnvagnar och dörrmattor. Detta av utrymningsskäl samt för att städpersonal, tidningsbud och räddningstjänst ska kunna ta sig fram i trapphusen.

Rökning i allmänna utrymmen såsom källare, trapphus, och tvättstuga är förbjudet.

Innehavare av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller att gemensamma utrymmen och föreningens mark förorenas. Plocka upp djurets spillning.

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

Anslagstavlor

I entrén i varje trapphus finns anslagstavlor med information om styrelsemedlemmar samt kontaktuppgifter och telefonnummer till fastighetsskötare

Avgift

Har du frågor om din avgift eller avgiftsavierna ringer du BoVera Konsult. Kontaktuppgifter till BoVera Konsult hittar du på anslagstavlan i trapphuset.

Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder m.m.
- grillning (pga. brandrisk och obehag för grannar).

Balkonglådor ska hängas och sättas fast så de inte kan ramla eller blåsa ner.

Om du röker på din balkong ska du säkerställa att fimpar släcks ordentligt och inte hamnar på grannarnas balkonger.

Vid omfattande snöfall ska du säkerställa att balkongen skottas.

Bil-, cykel-, moped och barnvagnsparkering

I föreningen finns 25 parkeringsplatser för bilar. För att få tillgång till en parkeringsplats kontaktar du styrelsen som tilldelar dig en plats samt ett tillstånd. Tillståndet ska ligga väl synligt i fordonets framruta. Om alla parkeringsplatser är uthyrda ställs du i en intern kö. Besökande hänvisas till Bergsättravägen eller till avgiftsbelagd besöksparkering på Mittvägen (mittemot garaget).

För uppställning av mopeder finns fyra platser vid gaveln mot Bergsättravägen.

Cyklar ska ställas i cykelställen utanför porten. Utrymme att förvara cyklar finns i källaren.

Barnvagnar ska parkeras i cykelförrådet i källaren.

Brandvarnare

Föreningen har säkerställt att det finns en brandvarnare i varje lägenhet. Det är den boendes ansvar att se till att brandvarnaren fungerar och att det sitter ett batteri i brandvarnaren som fungerar. Ta för vana att kontinuerligt kontrollera att brandvarnaren fungerar. Den är till för din och andras säkerhet!

Byggavfall

Lägenhetsinnehavare ansvarar för att byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens soprum, gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar och gård.

Elmätare

Varje lägenhet har en elmätare och huvudsäkring. Dessa finns i skåpet utanför din dörr i trapphuset.

Lägenhetens huvudströmbrytare sitter placerad i lägenhetens elskåp. Där finns även säkringar och jordfelsbrytare.

Fasad

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp egen parabol eller markis.

Målning och underhåll av utsidan av fönster och balkongdörrar ansvarar föreningen för emedan enskild medlem ansvarar för målning av insidan av fönstren, tätning av fönster och byte av trasiga fönsterrutor.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel ombesörjs, på uppdrag av styrelsen, av HSB- fastighetsskötsel. HSB kan även utföra reparationer och andra arbeten på uppdrag av enskilda medlemmar. Information och kontaktuppgifter vid behov av akuta åtgärder finns på anslagstavlan.

Föreningen bekostar inte åtgärder som enskilda lägenhetsinnehavare har beställt utan att vidtala styrelsen.

Föreningsstämma

På föreningsstämman fattas långsiktiga beslut med inverkan på föreningens ekonomi och skötsel. Det ligger därför i ditt intresse som bostadsrättsinnehavare att delta på stämman. Särskild kallelse till stämman delas ut i god tid innan. Har du egna förslag (motioner) på ärenden som du anser bör behandlas ska dessa skickas in innan.

Förråd

Till varje lägenhet hör det en eller två förråd (ett mindre och ett större). Förteckning över dessa finns hos styrelsen.

Försäljning och avflyttning

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Den som flyttar ska se till att inventarier inte orsakar skador i trapphuset samt att det vid behov städas.

Förändringar i lägenheten

HYRESLÄGENHET: En hyresgäst får inte göra några förändringar alls i lägenheten utan att först kontakta styrelsen.

BOSTADSRÄTTSLÄGENHET: Mindre förändringar får göras i lägenheten utan att du behöver kontakta styrelsen, som t.ex. att lägga golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar som t.ex rivning eller uppsättning av innervägg kräver dock styrelsens tillstånd. I vissa fall kan det behövas en bygganmälan.

Gemensamma kostnader

Kostnader för vatten, och uppvärmning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Var därför sparsam med varmvattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Sänk termostaten på element i stället för att öppna fönstret. Vädra under kortare tidsperioder. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Kontakta styrelsen om du vill delta i arbetet med att sänka våra gemensamma kostnader genom minskad energiåtgång.

Eventuella önskemål om förändringar i vatten eller inomhustemperatur kommuniceras med styrelsen.

Grillning

Föreningen har en grillplats som alla medlemmar får nyttja. Efter att man använt grillplatssten ska man plocka undan efter sig samt göra rent grillgallret.

Källarutrymmen

I källaren får personliga tillhörigheter endast förvaras i de förråd som varje lägenhet tilldelats; undantaget cyklar – vilka placeras på avsedd plats. Mopeder får på grund av brandrisk inte förvaras i källaren.

Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden, liksom brandfarligt gods eller mat/råvaror. Gångarna och de gemensamma utrymmena måste p.g.a. brandrisk hållas fria från saker och får inte belamras.

Se till att dörren går i lås efter dig om du besökt förrådsutrymme/källaren.

Nyhetsbrev - *Gavelbladet*

För att samtliga medlemmar ska få möjlighet att hålla sig uppdaterade om vad som händer i föreningen, skickar styrelsen ut ett nyhetsbrev via e-post alt. post till alla medlemmar.

Ohyra

Om du fått in ohyra i din lägenhet kontaktar du omgående Anticimex samt underrättar styrelsen om ärendet.

Privata planteringar och uteplatser

Det är inte tillåtet att med plattor, buskar eller andra installationer markera en uteplats som inte ingår i bostadsrätten eller hyresrätten. Det är inte heller tillåtet att förändra de allmänna ytorna med planteringar och dylikt utan att först ha fått styrelsens godkännande.

Rökning

Rökning är absolut förbjudet i entréer, trapphus, källargångar, tvättstuga och förråd.

Sanitet

Det är absolut förbjudet att spola ner blöjor, bindor, tamponger, öronpinnar, kattsand eller annat olämpligt i toalettstolen.

Sopsortering

Brf Gavelvägen har som målsättning att vara en klimatsmart förening. Det innebär för sopsorteringen att vi tillämpar källsortering. Matavfall ska sorteras i bruna påsar (finns att hämta i ett förråd i cykelrummet) och slängas i den uppmärkta behållare som finns på framsidan av huset. Vanligt hushållsavfall slängs i den andra behållaren på framsidan.

I källaren finns återvinningskärl för glas, plast, metall, kartonger, batterier och olika typer av lampor. Var noga med att diska/skölja ur förpackningar som kan ge dålig lukt ifrån sig. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Större kartonger och emballage lämnas vid återvinningsstationen i Stockby.

Tidningsinsamling finns vid korsningen Gavelvägen/Bergsättravägen.

Vänligen respektera de sorteringsregler som gäller.

Städdagar

En dag under våren respektive en dag under hösten träffas vi medlemmar i föreningen för gemensam städning, målning, skötsel av utemöbler etc. Städdagen annonseras i Gavelbladet.

Städning av gemensamma utrymmen

Trappstädning görs en gång i veckan av anlita städare.

Störning

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från

styrelse kan i allvarliga fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Undvik därför att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har du fest så informera grannarna i god tid innan du tror att du stör.

Säkerhet och ansvar

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten och var aktsam med vem du lämnar portkoden till.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Var försiktig med eld, släck alla ljus innan du somnar, undvik att röka inne.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.
- Om det uppstår skador på huset eller gemensamma utrymmen, ska detta anmälas till styrelsen.

Trädgårdsskötsel

Trädgården är en allmän yta och skötseln sköts löpande av anlitaad entreprenör. Föreningen har också en trädgårdsgrupp som är ansvarig för utformningen av trädgården. Vill du vara med i trädgårdsgruppen, kontakta styrelsen. Inga förändringar får företas på de allmänna ytorna innan du fått styrelsens godkännande.

TV, bredband och telefoni

I de flesta lägenheter finns uttag för TV, bredband och telefoni via Comhem. Ett grundutbud av TV-kanaler ingår i månadsavgift/-hyra. Övriga tjänster ingår inte utan betalas mot separat faktura från leverantören.

I de flesta lägenheter finns även fiberinstallation från Telia. Samtliga tjänster från Telia betalas mot separat faktura från leverantören och ingår inte i månadsavgift/-hyra.

Tvättstuga

Tvättstugan finns på Gavelvägen 3, denna bokas enligt schema i tvättstugan. Ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna och dessa ska respekteras för allas trevnad. Tvättider är mellan kl. 07.00 - 22.00 på vardagar samt lördag. På söndagar är tvättider mellan kl. 11.00 - 22.00

Respektera bokade tvättider och avsluta tvättpassen i tid. Har tvättiden inte påbörjats inom en timme efter bokad tvättid står det fritt för övriga att använda tvättiden.

Det är varje användares uppgift att städa efter sig.

Det finns även ett större torkrum och ett mangelrum i samma källarkorridor som tvättstugan.

Uthyrning

Beslut om eventuell andrahandsuthyrning fattas av styrelsen. Huvudprincipen är att det måste finnas vägande skäl för att andrahandsuthyrning ska medges.

Undvika gnagare och andra skadedjur

Ni bör inte mata fåglar eller husdjur på gården eller i gemensamma utrymmen inom fastigheten eftersom detta riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Var också noggrann med att stänga kärl till sopor och dörrar till soprum av samma anledning.

Vatten

Vattnet i badrummet kan stängas av med ballofixer på inkomande ledningar. I köket kan vattnet stängas av under diskbänken. Tänk på att vrida om ballofixerna någon gång om året så de inte fastnar.

Om du har en diskmaskin installerad kan vattenförsörjningen till diskmaskinen stängas av på ett vred som sitter på köksblandaren. Under diskmaskin, kyl- och frys ska det finnas ett läckageskydd av plast. Skyddet ska se till att eventuellt läckagevatten rinner fram och blir synligt. På så sätt kan läckaget upptäckas och felet åtgärdas.

Ventilation

Huset har självdrag. Det är därför bara tillåtet att ha kolfilterfläkt i köket. I under- eller överkanten på fönstren i lägenheterna finns ventiler. För att ventilationen ska fungera, bör dessa vara öppna. Det är även bra att alltid ha badrumsdörren lite öppen så att luften får cirkulera. Fuktig luft är mer energikrävande att värma upp än torr.

Tänk på att vi alla tar ett gemensamt ansvar för vår fastighet och vår trivsel.