

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!

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.

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 uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen 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.

Innehållsförteckning hittar du längst bak.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset ta i första hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet ska vara utrustad med **brandvarnare**. Närmare information lämnas av styrelsen.

3. Balkonger, altaner, uteplatser

Grillning ska ske så att det inte stör närboende grannar.

Särskild grillplats finns inom området. Se till att glöden är släckt när du lämnar grillplatsen. Glöm inte att göra rent grillgallret m.m.

Placera blomlådor **innanför** balkongräcket.

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

Det är, efter styrelsens godkännande, tillåtet att montera markiser vid fönster och altan/balkong. **Markisen ska vara enfärgad blå eller grå.**

ORDNINGSGREGLER för Brf Eriksbergsparken 1

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

En altan kräver bygglov om den räknas som tillbyggnad, det vill säga något som ökar byggnadens volym. Det finns inga exakta mått när en altan blir en tillbyggnad. Det är främst storlek, höjd och utförande som avgör om en altan är en tillbyggnad eller inte. Om altanen visuellt upplevs som en tillbyggnad och dessutom volymökning det vill säga att det blir ett utrymme under altanen, så är det en tillbyggnad. Ska du bygga större altan prata med styrelsen.

Vid uppsättning av insynsskydd bör man vara överens med sin granne/grannar. I de fall det redan finns ett insynsskydd uppsatt krävs ingen ny överenskommelse då det flyttar in en ny granne. Den tidigare överenskommelsen gäller och både skriftlig och muntlig överenskommelse kan förekomma.

Insynsskydd mot parkering eller allmänning i form av små hus, växthus, pergola etc. kräver styrelsens tillstånd.

Viktigt att kontakta styrelsen innan staket, plank eller något liknande sätts upp.

Häck mot trottoarer måste klippas in så att förbipasserande kan gå där. Staket måste hållas efter och lagas om de går sönder.

Plank som blir högre än 1,1 meter är bygglovspliktiga, men om genomsiktligheten är minst 75 % och planket/spaljén är högst 1,8 meter högt är det bygglovsbefriat.

I anslutning till ett bostadshus får man utan bygglov inhägna uteplatser med mur eller plank som inte är högre än 1,8 meter. Muren eller planket får byggas inom 3,6 meter från huset.

Föreningen ser helst inte att medlemmarna i föreningen har pool på tomten eller spa/badtunna på altanen. Det är i första hand en miljöfråga. Vattnet i en pool måste renas med klor och får inte tömmas ut i naturen. Att fylla och tömma en badtunna på ganska många liter vatten är definitivt inget bra miljöalternativ.

Väljer man trots detta att ha spa/pool är det totalt förbjudet att tömma denna på föreningens mark.

4. Skötselområde

Varje hus har ett **skötselansvar** för gemensamma grönområden. Du som bor på bottenplan har dessutom så kallad **nyttjanderätt** till tomten närmast lägenheten. Se bifogad ritning om skötselområde och var gränserna går. Observera att ritningen inte är skalenlig. De flesta skötselområden har naturliga avgränsningar mot rabatter och vägar. Vid hus 1 och 7 är tomtgränsen mot allmanningen, mätt från husväggen, 6 meter. Det inte är någon villa du köpt, tanken är inte att du ska "boa" in dig med allt för mycket staket.

Även om din bostadsrätt är ett fristående hus med egen ingång och skötselområde/trädgård **tillhör både huset och marken föreningen**. Du har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller på allmänna grönområden och rabatter utan att ha tillstånd av styrelsen. **Förändringar av vikt kräver därför styrelsens samtycke**. Du kan annars tvingas att på egen bekostnad ta bort det du har byggt eller grävt.

Det förutsätts att du som köpt en bostad i markplan har ett visst intresse för trädgårdsarbete och sköter om tomten efter bästa förmåga. Föreningen har inga större krav på att det ska se ut på ett visst sätt utan det är ganska fritt. Hela vårt område är föreningens ansikte utåt och det är viktigt att det ser välkomnande och inbjudande ut. Alla täppor ser olika ut och det bidrar till charmen. Att anlägga en äng därför att du inte orkar klippa gräset är ingen bra idé. Bättre att ta hjälp av någon granne. Innan du ger dig på att beskära träd på allmänna ytor bör du prata med styrelsen.

Även du som bor på övervåningen får gärna engagera dig i skötseln av våra allmänna rabatter.

ORDNINGSGREGLER för Brf Eriksbergsparken 1

Det finns diverse redskap och maskiner i det gemensamma förrådet. Låna gärna och lägg tillbaka efter användandet. Visa även lite respekt och var rädd om gräsklippare och trimmer så håller de längre.

Det är bra om du hjälper till och håller koll på våra **dagvattenbrunnar** så att det inte ligger löv och skräp över brunnshålet så att vattnet inte kan rinna ner i brunnen och orsaka översvämning.

5. Städ dagar

Vår och höst kallar styrelsen till gemensam städdag då vi rensar i rabatter, beskär buskar, krattar löv m.m. Det brukar röra sig om cirka 2 – 3 timmar, ofta en lördag. Styrelsen vill gärna att alla engagerar sig men det är inget krav att delta. Viss reducering på avgiften sker för den som deltar på städdagen.

6. Kompost

Det finns två stora kompostlådor efter parkeringen mot Parkvägen. Där slänger du ogräs, gräsklipp och vissna blommor, jord m.m. Större grenar och buskar ska läggas bakom lådorna.

7. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården/den gemensamma uteplatsen får användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

8. Sophantering

Inom området disponerar vi två sophus, ett vid garagen med kodlås och ett gemensamt med den andra föreningen vid hus 5. Vi **sorterar allt matavfall** t.ex. kaffesump, fruktrester, fiskben och potatisskal i särskilda påsar som slängs i separat behållare. **Viktigt att tänka på är att avfallet inte är för blött, ta gärna dubbla påsar.** Fyll inte påsarna för mycket. Varje hushåll har tilldelats en påsbehållare, papperspåsar är **gratis** och finns att hämta på flera ställen i kommunen. Övrigt brännbart hushållsavfall slängs i avsedda behållare. **Då det är ett återkommande problem med lukt och flugor i sophusen är det extra viktigt att knyta igen påsarna innan du slänger dem.**

Det finns ett antal **återvinningsstationer** i närheten där du slänger:
Tidningar, papper, förpackningar, plast, glas, metall, batterier.

Övriga grovsopor och skrymmande avfall som möbler, gamla datorer eller farligt avfall samt el- och elektronikavfall etc. måste du själv lämna till någon av de nio återvinningscentraler som finns. Passerkort krävs och kan fås av SRV. Mer information hittar du på www.srvaterving.se

Om du inte har möjlighet att själv ta dig till en återvinningscentral be din granne om hjälp. Föreningen har inga resurser att ta hand om grovsopor.

9. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

10. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar och inte heller rastas i

ORDNINGSGREGLER för Brf Eriksbergsparken 1

planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

11. 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 av styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i hela området även utanför lägenheten.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på vardagskvällar (23.00 helger) till kl. 07.00 på morgonen. Du bör därför undvika att köra tvättmaskiner, torktumlare och diskmaskiner under denna tid. Du bör heller inte utföra reparationer eller möblera om.

Det är inte lämpligt att spela hög musik och uppträda högljutt både inomhus och utomhus så att det stör omkringboende grannar.

Tänk också på att inte bada eller duscha sent på kvällen eller mitt i natten eftersom det är **väldigt lyhört i lägenheterna**.

Prata alltid med din granne i första hand om du störs och försök komma överens.

12. Delat ägande

Föreningen accepterar delat ägarskap mellan föräldrar och barn men att den som bor i lägenheten dvs. barnet bör äga minst 10 procent. Föreningen beviljar samtliga ägare medlemskap, men de får enbart en röst på stämman.

13. Andrahandsuthyrning m.m.

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 skall hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via tjänster som exempelvis AirBnb då det strider mot lagen att hyra ut sin lägenhet veckovis eller per dag enbart i syfte att tjäna pengar på sin lägenhet.

14. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten.

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

Spisfläkten är kopplad till ventilationen i badrummet. Det innebär att du **inte kan sätta in vilken fläkt som helst** utan den måste vara anpassad till det gemensamma ventilations-systemet. Fläkt för ventilationssystem **måste installeras av fackman**. Du kan med fördel **vända dig till Haninge Sotning & Ventilation på telefon 08 556 525 90 eller e-post info@haningesot.se**. **Våra hus har mekanisk frånluft och det som rekommenderas för att det ska fungera med utsuget i badrummet är; Fläkt Woods Streamline eller Fläkt Woods CPD Classic 251-16 60 cm-200. Fläktaggregat Systemair Franke F251.**

Om inte fläktsystemet fungerar är det stor risk för mögel i badrummet. För rengöring av

ORDNINGSGREGLER för Brf Eriksbergsparken 1

motorn/spisfläkt, se separat instruktion i lägenhetspärmen.

Bänkdiskmaskin måste anslutas till vattenledningen under diskbänken och får inte kopplas direkt till vattenkranen. Prata alltid med en fackman om du ska byta kranar, diskmaskin, tvättmaskin m.m.

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. Ta därför alltid hjälp av en fackman när du byter och installerar tvättmaskin och torktumlare samt diskmaskin. Föreningen har tecknat **gemensamt bostadsrättstillägg**, se punkt 19.

15. Individuell Mätning och Debitering (IMD)

Föreningen har digital avläsning via Home Solutions av el och vatten så kallad Individuell Mätning och Debitering (IMD). Det innebär att **alla boende betalar för sin egen förbrukning av el och vatten.**

Genom en boendeportal (APP) kan du följa din förbrukning av el och vatten i realtid och hålla koll på din egen energiförbrukning. El och vattenförbrukningen betalas alltid i efterskott och redovisas på hyresavierna.

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämndens tillstånd för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter i gång! Det är inte tillåtet att inreda vinden,

inte heller att inreda förrådet till någon form av boende/bostad eller tvättstuga.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete.

17. Bilkörning, parkering, boendeparkering, laddstationer, tomgång, biltvätt

Inom området får trafik bara förekomma i samband med in- och urlastning framför bostad samt till och från parkeringsplats/garage. **Parkering är i övrigt inte tillåten inom området.**

Du som bor här har förmånen till gratis parkeringsplats. De som har garageplats betalar för den och har ingen gratis p-plats. Föreningen har tillgång till fem extra p-platser som hyrs ut till boende som har behov av två parkeringar. Det finns även två gästparkeringar på gården. **Respektera gästparkeringsplatserna och deras ändamål.**

Om du har återkommande gäster finns det även **boende-parkeringar** där du som boende kan få billigare taxa för dina gäster då du löser biljett via APP. Måste kompletteras med parkeringstillstånd för boende. Varje hushåll har fått ett sådant tillstånd tilldelat. Besökande för kortare tid löser biljett via SMS eller APP.

Föreningen har installerat sex laddstationer kontakta styrelsen om du har elbil och är i behov av laddstolpe.

Inom området gäller hastighetsbegränsning. Akta lekande barn!

Inom Haninge kommun är det **förbjudet att stå på tomgång** i mer än en minut, det säger både de lokala föreskrifterna och miljöbalken. Den som bryter mot dessa bestämmelser kan dömas till böter.

ORDNINGSGREGLER för Brf Eriksbergsparken 1

Att **tvätta bilen på gatan eller andra asfalterade ytor är inte tillåtet**. Om du tvättar din bil på gatan eller garageuppfarten rinner vattnet med miljöfarliga ämnen ned i dagvattenbrunnen. Det handlar både om föroreningar som tvättas bort från bilen och kemikalier från rengöringsmedlet. Om du väljer att tvätta bilen hemma ska du placera bilen på gräs- eller grusunderlag.

18. Om Du tänker flytta/ta nya lån

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. Ta 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.

Föreningen tar ut en **överlåtelseavgift** av köparen på 2,5 % av prisbasbeloppet för administrationen i samband med överlåtelsen. Vid pantsättning av lägenhet tas en **pantsättningsavgift** för varje lån ut av köparen. Avgiften är 1 % av prisbasbeloppet. (Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr).

Nya lån

Allt underlag rörande pantsättningar och avnoteringar ska skickas direkt till SBC, Box 226, 851 04 Sundsvall utan påskrift/underskrift av styrelsen. Avgifts- och hyresförvaltaren har fullmakt att skriva under dessa för föreningens räkning, för att sedan föra in uppgifterna i lägenhetsförteckningen.

19. Gemensamt bostadsrättstillägg

Fastigheten är försäkrad genom **Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring** som administreras och förmedlas av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. Den som bor i bostadsrätt har ett större ansvar för sin bostad

gällande bland annat så kallad fast bekostad inredning. Detta i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Sådan inredning kan till exempel vara tapeter, golv och innerdörrar. Som skydd mot dessa typ av oförutsedda och tyvärr ofta höga kostnader har föreningen tecknat ett **gemensamt bostadsrättstillägg**. Den självrisk som utgår vid skada som omfattas av bostadsrättstillägget betalas alltid av bostadsrättsmedlemmen. Du måste självklart teckna en hemförsäkring för andra typer av skador.

SKADEANMÄLAN

Vid skada ska detta anmälas till Folksam som hanterar skaderegleringen.

Kontaktuppgifter vid skada – Folksam

Vid skador på fastigheten (t.ex. Brand – eller vattenskada):

Telefon: 08 772 68 70

E-post: foretagbyggskada@folksam.se

Öppettider: 07.30 – 17.00 Måndag – Fredag

Vid akut skada efter kl. 17.00 och under helger, ring Folksams Jour: 0771 45 00 00

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

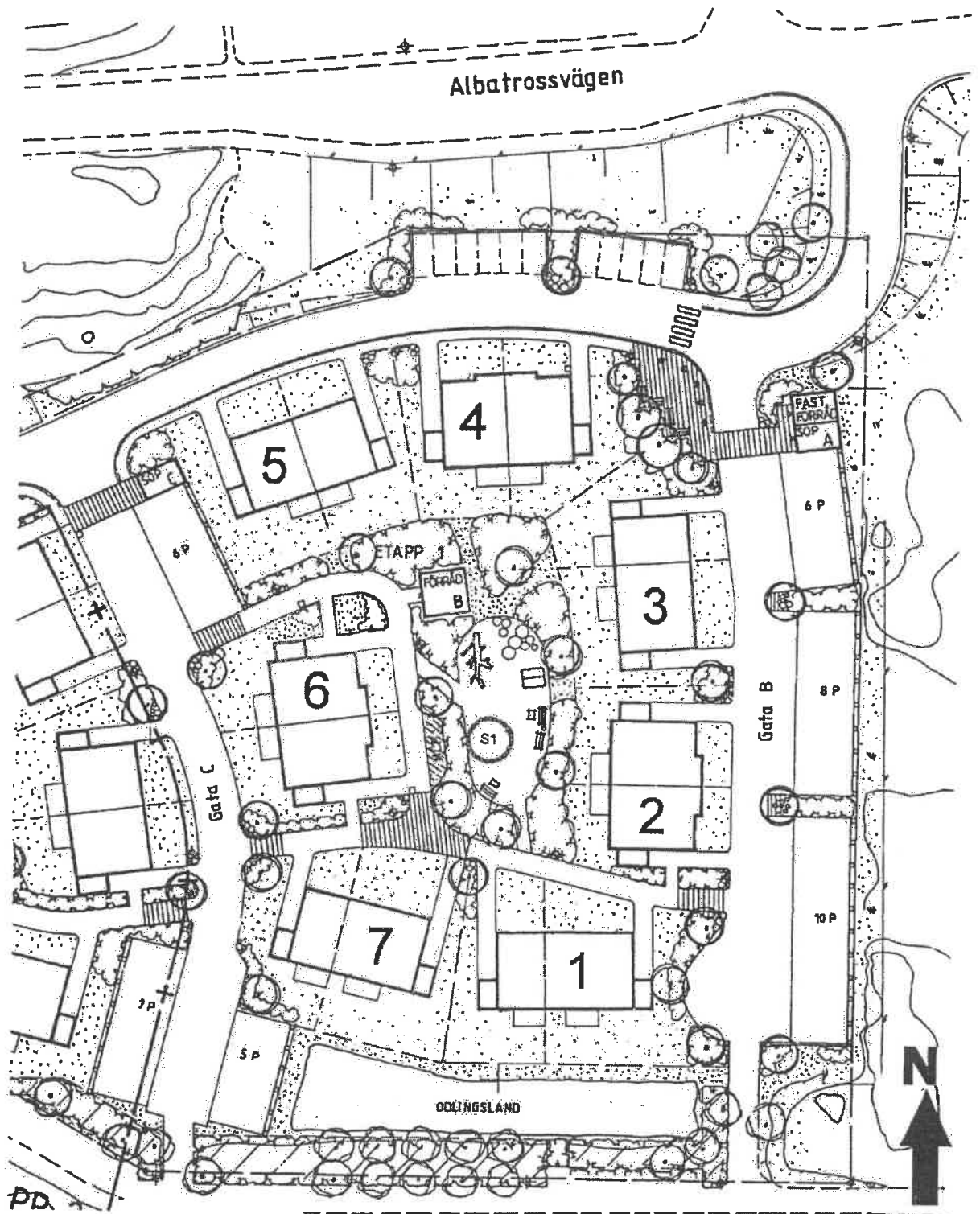
Dessa ordningsregler har beslutats av den extra föreningsstämman den 1 april 2014 att gälla fr.o.m. samma dag.

Uppdaterad juli 2022

Innehållsförteckning

Sida

1	Om allmän aktsamhet Var rädd om och vårda föreningens egendom	1
2	Om säkerhet Utrusa lägenheten med brandvarnare	1
3	Balkonger, altaner, uteplatser Blomlådor Markiser ska vara blå eller grå Insynsskydd Staket, plank, häckar Ingen pool på tomten	1
4	Skötselområde Ansvar, nyttjanderätt, områdeskarta	2
5	Städdagar Kallelse vår och höst	3
6	Kompost för trädgårdsavfall	3
7	Gården Gemensam uteplats Allmänna gräsutrymmen	3
8	Sophantering Matavfall Återvinningsstationer	3
9	Parabolantenn	3
10	Husdjur	3
11	Störningar Tyst mellan kl 22.00 – 07.00	4
12	Delat ägande	4
13	Andrahandsuthyrning m.m. Kräver styrelsens samtycke. Ej AirBnb.	4
14	Lägenhetsunderhåll Spisfläkt	4
15	Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el och vatten	5
16	Förändringar i lägenheten	5
17	Bilkörning, parkering/boendeparkering, laddstationer, tomgång, biltvätt Gästparkering, besöksparkering Förbudet stå på tomgång, tvätta bilen Laddstationer	5
18	Om du tänker flytta/ta nya lån Överlåtelseavgift Pantsättning	6
19	Gemensamt bostadsrättstillägg Glöm inte teckna hemförsäkring	6
	SKADEANMÄLAN Kontakta Folksam vid t.ex. brand eller vattenskada på telefon 08 772 68 70, öppet måndag – fredag kl. 07.30 – 17.00. akut efter kl. 17.00 och helger 0771 45 00 00.	6



Etapp 1

