

Trivsel- och ordningsregler

för BRF Runö Gård Södra 1

Dessa trivsel- och ordningsregler kompletterar föreningens stadgar. Medlem i föreningen är skyldig att känna till innehållet i, samt rätta sig efter, föreningens stadgar, samt trivsel- och ordningsregler.

Stadgar och trivsel- och ordningsregler går att finna i "huspärmen" som hör till din bostadsrätt, samt i dokumentarkivet på www.runogardsodra.se.

Styrelsen har i uppdrag att se till att ordningsreglerna efterlevs. Styrelsen har också rätt att revidera och komplettera reglerna vid behov.

Innehållsförteckning

Allmänt	2	Parkering	5
Att bo i bostadsrätt	2	Lekpark	5
Omfattning	2	Trivsel	5
Överträdelser	2	Gemensamma städdagar	5
Underhåll och försäkring	2	Sällskapsdjur	6
Allmänt	2	Avfallshantering	6
Inre underhåll	2	Avgift för avfall	6
Underhåll av luftvärmepump	2	Hushållsavfall	6
Yttre underhåll	2	Övrigt avfall	6
Skador i bostadsrätten	3	Vid avflytt	6
Försäkringsskydd	3	Medlemskap	6
Bostadsrätten	3	Bostadens parkeringstillstånd	6
Ändamål	3	"Huspärmen"	6
Ändring i bostadsrätt	3	Bilaga 1. Policy för utomhuspool	7
Vindsutrymme	3	Introduktion	7
Störande ljud	3	Ansvarsområde	7
TV, internet, telefoni	3	Fyllning av pool	7
Brandskydd	3	Underhåll av pool	7
Vatten	4	Tömning av pool	7
Uthyrning i andra hand	4		
Utomhus	4		
Ordning och reda	4		
Tomten som tillhör bostadsrätten	4		
Altaner, staket m.m. på tomten	4		
Grillning	5		
Utomhuspool	5		
Vattenutkastare och bevattning	5		
Utomhusbelysning	5		
Fordonsunderhåll	5		
Gata och gemensamma utrymmen	5		
Nedskräpning	5		
Farthållning	5		

1. Allmänt

1.1. Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Medlemmarna äger tillsammans föreningens tillgångar och skulder. Du äger alltså inte det kedjehus du bor i, det gör BRF Runö Gård Södra 1, men du innehar nyttjanderätten att disponera ditt hus och ansvarar för dess inre skötsel, samt tillhörande tomt gentemot föreningen och dess övriga medlemmar. Läs mer om bostadsrättshavarens ansvar under §13 i stadgarna. Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är den årliga föreningsstämman där vi bland annat utser vilka som är med i styrelsen. Styrelsen har hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställer de beslut som föreningsstämman fattar. Styrelsen ansvarar dessutom för föreningens ordnings- och trivselregler, samt att dessa efterföljs.

1.2. Omfattning

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättshavaren, utan även övriga som bor i bostaden, liksom gäster, hantverkare och städare som utför arbete åt dig och andra som vistas i bostaden och på dess tillhörande tomtor. Reglerna gäller även för eventuella andrahandshyresgäster.

1.3. Överträdelser

Överträdelser mot föreningens stadgar eller trivsel- och ordningsregler kan leda till att bostadsrättshavaren får en tillsägelse av styrelsen att följa reglerna. Om detta inte hörsammas, kan bostadsrättshavaren komma att bli ekonomiskt ersättningsskyldig eller riskerar att förverka bostadsrätten, bli utesluten från föreningen och få sin nyttjanderätt tvångsförsäld genom kronofogden.

2. Underhåll och försäkring

2.1. Allmänt

Bostadsrättshavaren skall vara aktsam om, och väl vårda såväl egen bostadsrätt som föreningens egendom samt iaktta sundhet,

ordning och gott skick i huset och på fastigheten.

2.2. Inre underhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av bostadsrättens interiör. Mer information finns i stadgarna. Det är också bostadsrättshavarens ansvar att se till att

- avlopp i kök, badrum och tvättstuga ej tillåts att slamma igen
- droppande kranar åtgärdas
- vara uppmärksam på tätskikt i badrum och vid upptäckt av skada i tätskikt omedelbart ta ansvar för att åtgärda detta på fackmannamässigt sätt
- motverka ohyra i bostadsrätt och vid upptäckt av ohyra omedelbart ta ansvar för att åtgärda detta och underrätta föreningen om ohyra upptäcks
- sällskapsdjur som vistas i bostadsrätten inte förorenar eller orsakar skada på bostadsrätten.

2.3. Underhåll av luftvärmepump

I tvättstugan finns en frånluftsvärmepump som förser bostadsrätten med varmvatten och värme (vattenburen golvvärme på nedervåningen och varmvattenradiatorer på övervåningen). Luftvärmepumpen tillhör bostadsrätten och det är således bostadsrättshavarens ansvar att utföra underhåll och regelbundna kontroller av luftvärmepumpen enligt dess instruktionsbok. (Instruktionsboken finns även i dokumentarkivet på www.runogardsodra.se) Detta inkluderar bl a rensning av luftfilter, kontroll av spillkopp, tryckmätare och säkerhetsventiler samt rengöring av ventilationsdon i klädkammare, kök, badrum och tvättstuga. OBS! Donens inställning får inte ändras.

Luftvärmepumpen får inte lämnas avstängd under längre tid vid köldgrader eller risk för köldgrader för att inte riskera frysskador på vattenledningar och värmeradiatorer.

I dokumentarkivet på www.runogardsodra.se finns även en lathund för avluftning av

luftvärmepumpen, samt en lathund för vatten- och värmesystemet i stort.

Bostadsrättshavaren ansvarar också för att fel som uppstår på luftvärmepumpen åtgärdas av fackman.

2.4. Yttre underhåll

Det generella underhållet av bostadsrätts- husens exteriör ansvarar föreningen för.

Det är däremot bostadsrättshavarens ansvar att

- hålla hänggränsor och stuprör rensade,
- byta trasiga och blinkande lampor i fasadbelysning,
- sköta tomtmark, uteplatser och förrådsutrymmen som tillhör bostadsrätten
- underhålla och reparera egna altaner, staket och liknande byggnationer på tomtmark som tillhör bostadsrätten
- inte blockera/försvåra för Roslagsvatten att nå fram till brunnslock och liknande på tomtmark tillhörande bostadsrätten.

2.5. Skador i bostadsrätten

Mindre skador i bostadsrätten behöver inte anmälas, men större skador och skador som omfattas av föreningens ansvar ska anmälas till styrelsen.

Akuta och pågående skador som måste åtgärdas omgående, t ex vattenläckor, ska omedelbart åtgärdas av bostadsrättshavaren eller av denne anlitad fackman, samt underrätta styrelsen.

2.6. Försäkringsskydd

Det är bostadsrättshavarens skyldighet att se till att den egna bostadsrätten omfattas av hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

3. Bostadsrätten

3.1. Ändamål

Bostadsrätten får endast användas till det som är avsett, det vill säga till permanentboende.

3.2. Ändring i bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen göra stora förändringar i bostadsrätten som att exempelvis riva eller flytta väggar eller göra andra med ingripande förändringar. Du får ej heller måla om fasaden eller på annat sätt förändra bostaden exteriört utan tillstånd av styrelsen.

3.3. Vindsutrymme

Vindsutrymmen ingår inte i bostadsrätten utan disponeras av bostadsrättsföreningen. Det är inte tillåtet att förvara brandfarliga vätskor, matvaror och dylikt som kan locka till sig skadedjur eller andra organiska föremål som kan orsaka fuktskador och mikrobiella angrepp.

Styrelsen eller därav utsedd person ska på uppmaning ges tillträde till vindsutrymmet för att kunna inspektera takstolar, ventilation och dylikt.

3.4. Störande ljud

Bostadsrättshavare och andra som vistas i och utanför bostadsrätten skall iaktta hänsyn gällande buller och annat störande ljud. Detta innebär att mellan 22.00 och 07.00 får ej störande ljud förekomma. Detta innefattar höga röster och djurläten i och utanför bostadsrätten, hög volym på radio, TV, ljudanläggning och dylika ljud. Borring i väggar ska undvikas efter kl 20.00. Underrätta alltid grannar om ni ska ha fest med t ex hög musik eller många gäster. Respektera grannars önskemål om att sluta störa.

3.5. TV, internet, telefoni

I elskåpet i tvättstugan finns anslutning till Österåkers stadsnät via fiber. Där går det också att koppla vidare nätverkskablar till de olika uttagen i huset. I sovrummen finns det framdraget nätverkskablar, men inte anslutet till något uttag.

Det är inte tillåtet att förändra eller ta bort den sk tjänstedelaren, som ägs av Österåkers stadsnät. Har du problem med någon av tjänsterna i stadsnätet ska det anmälas till respektive tjänsteleverantör.

Internetabonnemang hos IP Österåker sköts av bostadsrättsföreningen och faktureras tillsammans med föreningsavgiften.

(www.ip-osteraker.se)

TV-abonnemang beställs via

www.serverado.se.

Telefonabonnemang går att beställa via en mängd olika leverantörer av IP-telefoni.

3.6. Brandskydd

I varje bostadsrätt ska det finnas två brandvarnare, en på varje våning. Bostadsrättshavaren ansvarar för brandvarnaren fungerar, att testa brandvarnaren med jämna mellanrum (gärna en gång/månad) och byta batterier minst en gång/år. En god minnesregel kan vara att byta batterier på första advent.

I varje bostadsrätt bör finnas en 6-kilos pulversläckare för att snabbt kunna begränsa ev. brand så att den inte sprider sig till grannar.

Styrelsen eller därav utsedd person kan komma att utföra brandskyddsronder och ska på uppmaning ges tillträde till bostadsrätten.

3.7. Vatten

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Kostnaden för vatten betalas av alla medlemmar i bostadsrättsföreningen gemensamt. Dessutom leder mindre vattenförbrukning till ett mindre miljöavtryck. Oskäligt stor vattenförbrukning, t ex poolfyllning kan leda till att bostadsrättshavaren debiteras extra kostnad för vatten.

3.8. Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Begäran om tillstånd ska ske skriftligen och ska innehålla rimliga skäl såsom tillfälligt arbete eller studier på annan ort, utlandstjänstgöring eller sjukdom. Begäran ska även innehålla tidsperiod för uthyrningen och information om den du tänkt hyra ut till.

Uthyrning i andra hand beviljas för högst ett år i taget. För inneboende behövs inget tillstånd.

Tänk på att upprätta ett hyreskontrakt och att det alltid är bostadsrättshavaren som är ansvarig för att månadsavgiften betalas, att hyresgästen inte stör andra boende eller skadar föreningens egendom och följer trivsel- och ordningsregler. Läs mer om att hyra ut bostadsrätt i andra hand på www.boupplysningen.se.

Andrahandsuthyrning utan tillstånd kan leda till uteslutning från föreningen och risk att få sin nyttjanderätt tvångsförsäld genom kronofogden.

4. Utomhus

4.1. Ordning och reda

Utomhusmiljön i området är bostadsrättsföreningens ansikte utåt. Om vi alla hjälps åt att hålla ordning och reda, så skapar det mervärde i våra bostäder och allmän trivsel.

4.2. Tomten som tillhör bostadsrätten

Bostadsrättshavaren ska hålla de gräsytor, buskar och planteringar som tillhör bostadsrätten välvärdade och klippta, rensad från ogräs, ända ut till asfalt och mot gemensamma utrymmen såsom gångvägar och trappor.

4.3. Altaner, staket m.m. på tomten

Ny- och tillbyggnader av altaner, plank och staket, skärmtak och andra anordningar får uppsättas på den tomtmark som tillhör bostadsrätten endast om de beträffande färg, form och utförande matchar existerande byggnadsverk. Staket som vetter mot gata får byggas maximalt 120 cm över marken. Alla former av skiljeplank, staket eller spaljéer som vetter mot grannar får byggas endast efter samråd med berörda grannar.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att undersöka om bygglov krävs. Anordningar som kräver bygglov ska först godkännas av styrelsen.

Det är inte tillåtet att bygga för de brunnsock som kan finnas på tomten. Tomterna som vetter mot varandra mellan Vikingavägen övre och Vikingavägen nedre får bebyggas med altan och/eller staket fram till 0,5 meter från tomtgräns så att en meter bred passage mellan tomterna inte bebyggs. Denna gemensamma passage ska hållas klippt, varje boende ansvarar för att klippa utanför sin del.

Allt som byggs på tomten utöver bostadshuset tillhör bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen. Därför är det bostadsrättshavarens skyldighet att vårda och underhålla dessa, så att de ger ett fortsatt prydligt intryck. Om sådana anordningar är i vägen eller stör fastighetsunderhåll (t ex målning av fasad) eller liknande är bostadsrättshavaren skyldig att på uppmaning från styrelsen montera ner eller flytta dessa så att sådant underhåll kan utföras.

4.4. Grillning

För att inte riskera rök- eller brandskada på husen, måste grillning ske på behörigt avstånd från byggnaderna. Grillning får bara ske på altanen eller gräsmattan, ej i carport eller inomhus.

4.5. Utomhuspool

Utomhuspool får endast ställas på den tomtyta som hör till bostadsrätten. Se bilaga 1. Policy för utomhuspool.

4.6. Vattenutkastare och bevattning

Var sparsam med vattenförbrukningen även utomhus. Lämna inte vattenspridare på onödigt länge. Följ kommunens uppmaningar om bevattningsförbud vid torka och vattenbrist.

Under vintern ska vattenslangar och plastmunstycken kopplas bort för att inte riskera frysskador i väggarna.

4.7. Utomhusbelysning

Det är bostadsrättshavarens skyldighet att byta ut trasiga eller blinkande lampor i fasadbelysningen.

Annan utomhusbelysning, t ex ljusslingor ska sättas upp på ett sådant sätt att det inte kan störa grannar. Om grannar anser blinkande belysning störande ska de ställas om till fast sken.

4.8. Fordonsunderhåll

Fordonstvätt är ej tillåten någonstans inom bostadsområdet. Inre rengöring av fordon får ske på egen uppfart. Enklare mekaniska åtgärder, såsom däckbyte, får ske på egen uppfart. Oljespill är ej tillåtet. Omgående sanering ombesörjs av bostadsrättshavaren.

5. Gata och gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är gator, lekpark och gångvägar/trappor inom området.

5.1. Nedskräpning

Skräp och fimpar hjälps vi åt att hålla undan från marken. Ta med ditt avfall till din soptunna.

5.2. Farthållning

Vi måste alla hjälpas åt att hålla nere hastigheten på gatorna i området. På Vikingavägen gäller gångfartsområde, dvs ca 7 km/tim, samt väjningsplikt mot gående. På Runvägen som är kommunal väg gäller kommunens satta hastighet, men tänk på att många barn bor och leker i området. Meddela dina gäster, hantverkare och övriga besökare.

5.3. Parkering

Parkering är förbjuden på alla gator enligt gällande skyltning i korsningen Runvägen/ Vikingavägen. Meddela dina gäster, hantverkare och övriga besökare. Gästparkering, max 24 timmar, finns på Vikingavägens övre del. Parkeringstillstånd behövs. Till varje bostadsrätt hör ett parkeringstillstånd (som vid försäljning av bostadsrätten ska lämnas vidare till nästa ägare, se punkt 8.2)

5.4. Lekpark

Lekparken i området är till för områdets boende. Vi har ett gemensamt ansvar att lekparken hålls i gott skick. Om du upptäcker brister eller andra fel, meddela styrelsen snarast så att det kan åtgärdas så fort som möjligt. Om felet kan utgöra fara för andra, försök spärra av, markera med lapp eller liknande. Rastning av sällskapsdjur får ej ske i lekparken.

6. Trivsel

6.1. Gemensamma städdagar

Två gånger om året organiseras gemensamma städdagar, en gång på våren och en gång på hösten. På så sätt tar vi alla gemensamt hand om våra gemensamma utrymmen och ser till att våra omgivningar bevaras och underhålls. Vi avslutar städdagarna med samkväm och enklare förtäring.

6.2. Sällskapsdjur

Sällskapsdjur ska alltid hållas kopplade inom vårt bostadsområde och på egen tomt om staket saknas. Plocka alltid upp efter dina sällskapsdjur.

7. Avfallshantering

7.1. Avgift för avfall

Avgiften för avfallshantering till Roslagsvatten betalas av alla medlemmar kvartalsvis via faktura från bostadsrättsföreningen (via SBC) och täcker kostnad för sophämtning och möjlighet att lämna avfall på återvinningscentralen i Brännbacken. Tag kontakt med ordförande för att ändra t ex hämtningsfrekvens i ditt abonnemang.

7.2. Hushållsavfall

Hushållsavfall skall sorteras i för ändamålet avsedda sopkärl vid tomtgräns (vanligtvis brännbart och matavfall). Återvinningsmaterial, dvs olika förpackningar och tidningar skall lämnas på återvinningsstation (finns flera i närheten).

7.3. Övrigt avfall

Övrigt avfall, såsom grovsopor ska lämnas vid av kommunen avsedd återvinningscentral, Brännbacken norr om Åkersberga.

8. Vid avflytt

8.1. Medlemskap

Den som övertar din bostadsrätt måste godkännas som medlem i bostadsrättsföreningen innan inflytt får ske. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

8.2. Bostadens parkeringstillstånd

Parkeringstillståndet till gästparkeringen tillhör bostadsrätten och skall lämnas över till den som övertar din bostadsrätt.

8.3. "Husparmen"

Se till att lämna över parmen från Invict Properties med ritningar, info m.m. om bostaden till den som övertar din bostadsrätt. Parmen skall även innehålla föreningens stadgar samt dessa trivsel- och ordningsregler. Uppmana gärna den som övertar din bostadsrätt att läsa föreningens stadgar, trivsel- och ordningsregler samt hänvisa dem till hemsidan www.runogardsodra.se.

Dessa trivsel- och ordningsregler har antagits av styrelsen 2021-01-26 och ersätter tidigare versioner. Trivsel- och ordningsreglerna gäller tills nya delas ut av styrelsen.

För ytterligare information, se föreningens hemsida, www.runogardsodra.se. Kontaktinformation till styrelsen återfinns på hemsidan.

Bilaga 1. Policy för utomhuspool

Introduktion

BRF Runö Gård Södra antog på årsstämman en motion att ta fram en policy gällande utomhus pooler / bassänger.

Ansvarsområde

Om poolen ställs upp på mark som bostadsrättshavaren ensam förfogar över, dvs. inte gemensamma ytor, kan inte föreningen hållas ansvarig för skador eller liknande som uppstår på grund av poolen. Det är den, vars tomt poolen står på, som är personligt ansvarig för alla eventuella skador som kan uppkomma på hus eller mark. Nedgrävda pooler tillåts inte.

Fyllning av pool

För att fylla poolen använder ni er trädgårdsslang eller liknande. Se till att planera fyllningen, det kan ta lång tid. Slangen måste vara över vattenytan under hela fyllningen då det annars finns en risk att förorenat vatten hamnar i det kommunala dricksvattennätet.

Underhåll av pool

Poolen skall underhållas regelbundet. Den får inte stagnera, fyllas med alger eller på annat sätt skapa olägenhet för dina grannar. Det är upp till pool-ägaren att känna till vilka krav som finns för fullgott underhåll av poolen.

Tömning av pool

- Det är inte tillåtet att släppa ut poolvatten i spillvattnet (avloppet). Man får alltså inte leda vattnet från poolen in till fastighetens golvbrunn, WC, kök eller motsvarande.
- Om klor har använts i poolen så måste det försvinna innan tömning.
- Man kan låta poolen stå ett par dagar i solen för att fritt klor ska förbrukas alternativt kan man avklorera vattnet med en avsedd kemikalie som finns i butiker för pooltillbehör.
- När klore är borta så släpper man ut vattnet på fastighetens gräsmatta, **lite i taget** så det hinner sjunka undan. Där det är rimligt skall tömning ske i dagvattenbrunn. Detta hanteras av poolens ägare.
- Viktigt att tänka på är att se till så inte grannar störs utav vattnet.