

Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Geväret, Gävle.

Inledning

Föreningens verksamhet gagnas av det råder god stämning och en hjälpsam attityd mellan medlemmarna. Många problem kan lösas direkt genom att medlemmarna hjälper varandra med råd och mindre åtgärder. Vid svårare frågor, felanmälningar och klagomål ska man vända sig till styrelsen. Anmäl snarast till styrelsen om något inte fungerar som det ska och ni inte kan lösa frågan själv.

Ordningsreglerna är ett komplement till stadgarna med praktiska anvisningar och information om vad det innebär att vara medlem i Brf Geväret. Stadgarna följer i huvudsak en mall som gäller för alla bostadsrättsföreningar men ordningsreglerna är skrivna för att passa just vår förening.

Förutom stadgar och ordningsregler har Brf Geväret en lista med ansvarsuppdelning mellan föreningen och bostadsrättshavarna när det gäller bostädernas utrustning och delar. Beslut som löpande fattas av styrelsen och föreningsstämman ingår också i föreningens regelverk. De sänds ut till medlemmarna i form av protokoll.

Föreningens verksamhet regleras i övrigt av Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Verksamheten står och faller med att medlemmarna följer de stadgar, regler och övriga beslut som föreningsstämman eller styrelsen antagit. Brf Geväret äger de bostäder och övriga byggnader, som föreningen upplåter till medlemmarna, samt den tomtmark som byggnaderna står på och som omger dessa. Medlemmarna är i sin tur delägare i föreningen i förhållanden till storleken av sina insatser/andelar. (Se även § 4 och § 5)

Vi deltar tillsammans med representanter för Polisen i Gävle i nätverket Grannsamverkan som försöker förebygga inbrott och annan brottslig verksamhet som riktar sig mot våra hem. Den som misstänker något kan vända sig till Grannsamverkan genom Brf Gevärets kontaktpersoner, på Facebook, eller direkt till Polisen. Föreningen är också medlem i organisationen Bostadsrätterna (www.bostadsratterna.se) som ger styrelsen juridisk experthjälp.

§1. Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen Geväret är en ekonomisk förening med föreningsstämman och styrelsen som beslutande och styrelsen som verkställande organ. Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans. En enskild medlem får inte utan styrelsens särskilda godkännande göra inköp eller anlita hantverkare för föreningens räkning. Medlemmen löper då risken att själv få stå för kostnaderna.

Till ledamot eller suppleant i styrelsen kan föreningsstämman välja medlemmar i föreningen men även den som utan att själv vara medlem är bosatt i föreningens hus och tillhör en medlems familjehushåll.

Föreningen har en valberedning som varje år väljs av den ordinarie föreningsstämman. Dess uppgift är att inför föreningsstämman föreslå ledamöter i styrelsen samt revisorer. Verksamheten förutsätter att medlemmarna lojalt ställer upp och inte avböjer valberedningens förslag. Medlem får inte vägra att åta sig uppdrag i styrelsen, i valberedningen eller som revisor om det inte finns synnerliga skäl eller välgrundade motiv för detta.

§ 2. Nyttjande- och dispositionsrätt. Bostadsrätten omfattar nyttjanderätt av lägenhet med källarutrymme samt uteplats (terrass) på baksidan av radhusen. Terrassen begränsas i sidled till den bredd som respektive radhus har och av skärmväggarnas utstickning från husväggen. För den mindre bostaden 22 G och den större 22 A råder delvis andra förhållanden på grund av deras läge och avvikande utformning.

Med bostadsrätten följer också rätten att i viss utsträckning disponera ytor såväl framför som bakom radhuset, cirka 15 meter rakt ut från husfasaden på baksidan och fram till trottoarens början på framsidan räknat från fasaden. Se även § 13. Med denna rätt följer också ett skötselansvar, se vidare § 12 och § 15.

§ 3. Gemensamma anläggningar. Föreningen äger en delvis inhägnad och delvis trädbevuxen parkyta om ca 4400 kvadratmeter som medlemmarna och deras familjer har rätt att nyttja för lek och aktiviteter. För gemensamt nyttjande har föreningen bland annat diverse lekredskap, källarlokal med tvättstuga, mangelrum, WC, pannrum och cykelförvaring, samt en redskapsbod med gräsklippare och diverse trädgårdsverktyg. Föreningens bostäder är anslutna till det kommunala VA-nätet, fjärrvärmenätet, kabel-TV samt till ett digitalt fibernät.

§ 4. Garage och P-platser. Föreningen upplåter till medlemmarna en uppställningsplats för en bil per lägenhet (21 stycken bilplatser), antingen i garage eller på markerad P-plats utomhus. Föreningen innehar 15 garage i två längor samt ett antal parkeringsplatser.

Garage eller P-plats får inte hyras ut i andra hand eller överlåtas utan att styrelsen först godkänt uppgörelsen.

Garagen är avsedda för bilförvaring och ska till exempel inte användas som verkstad. Garagen är ej avsedda för apparater som är permanent anslutna till elnätet, till exempel kyl och frys. Tänk på brandrisken i garagen och var aktsam med eldrivna verktyg och förvaring av brännbara vätskor.

Förslitningsskador på garagedörrarna med maskineri är föreningens ansvar att åtgärda. Medlem som förorsakat skador på garagen ansvarar själv på egen bekostnad för att dessa repareras. Vid fel på garagen kontakta styrelsen.

Det finns risk för överbelastning av el i garagen om många kupévärmare används samtidigt som motorvärmare. Säkringen på bara 16 A kan lösa ut och då blir garagen strömlösa och dörrarna kan inte öppnas eller stängas.

Snöröjning fram till garage och P-platser utförs av entreprenör som föreningen anlitar. Själva P-platsen skottas och sandas av respektive nyttjare. Sand finns att hämta vid soptunnorna. Vid svår

halka sandas tillfarten till garageplan av entreprenör men även de som använder garage och P-plats bör sanda vid behov så att halkolyckor undviks. Vid snöfall är det viktigt att plogbilen inte hindras att komma fram av parkerade bilar på garagetillfarten mellan 22 – 24, samt av bilar parkerade utanför garagedörrar vid V. Ringvägen. P-plats för gästparkering snöröjs av nyttjaren.

§ 5. Farthinder. Föreningen har tillstånd att lägga ut farthinder längs Majorsgatan under perioden 15 maj till 15 oktober. Utsättning, intagning och förvaring av farthindren sköts av medlemmarna själva enligt styrelsens bestämmande. Den som upptäcker problem eller skador på farthindren ska omedelbart anmäla det till styrelsen, då vi annars kan bli ansvariga vid person- eller fordonsskada.

§ 6. Sophantering. Sopbehållarna mellan Majorsgatan 24 och 26 används av boende i länga 26 och 24. Länga 22 använder behållarna mellan 22 och 24.

- Ej komposterbara hushållssopor läggs i de gröna sopbehållarna, väl paketerade i hållbara påsar. Lagg inte blöta sopor i papperspåsar. Inga lösa föremål får kastas i de gröna behållarna. Felsorterade sopor leder till att föreningen får betala straffavgift.
- Lagg flaskor, glasburkar, tidningar, förpackningar av papper, kartong, plast och metall i de gröna plåtbehållarna som finns uppställda i vårt grannskap.
- I de bruna behållarna läggs bara komposterbart hushållsavfall i de bruna kompostpåsar som kan hämtas i större mataffärer och i föreningens källare i 22 G.
- Kemikalier, färgrester, batterier, glödlampor och oanvända läkemedel får inte läggas i soporna utan tas till apotek, särskilda inlämningsställen och återvinningen.
- Det åligger medlemmarna att enligt föreningens turordningslista vid behov snöröja och sanda kring sopbehållare och på gästparkering.

§ 7. Tvättstugan. Den gemensamma tvättstugan, tvättmaskin och torktumlare ska hållas rena efter användandet. En bokningslista ska finnas uppsatt vid tvättstugan. Var försiktig vid användandet av mangeln för undvikande av olyckor. Kontakta styrelsen om tvättmaskin, tumlare eller mangel inte fungerar.

§ 8. Källarutrymmet under 22 G ska inte överbelamras. Föreningen behöver förrådet för diverse redskap, tegelpannor, färg, kompostpåsar och vinterförvaring av studs mattan och farthindren. Enskilda medlemmar får endast förvara cyklar i förrådet. Styrelsen disponerar en del av mangelrummet för arkivering av föreningens handlingar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det finns en källarnyckel per lägenhet som vid försäljning av bostadsrätten ska överlämnas till den som tillträder.

§ 9. Husdjur. Den som har husdjur skall utöva tillsyn och vårda dem väl (se Djurskyddsförordningen 1998:539 och Jordbruksverkets föreskrifter SJVFS 2008:5) och ansvarar för att de inte orsakar olägenhet för andra föreningsmedlemmar. Rådgör gärna med styrelsen före inköp av mer ovanliga husdjur som ormar, råttor och insekter. Anordning för förvaring av husdjur utomhus, som t ex kaninbur, får inte uppföras utan styrelsens godkännande. Hundar får inte släppas lösa eller rastas på föreningens mark.

§ 10. Förbrukning av värme m.m. Styrelsen ansvarar för att avläsning och kontroll sker av vattenförbrukning, fjärrvärmetryck, fjärrvärmeförbrukning och föreningens egen elförbrukning genom minst två mätaravläsningar per månad, samt att fördela fjärrvärmepumparnas kapacitet genom att växla pump var 14:e dag. Styrelsen kan uppdra åt medlem att utföra dessa uppgifter.

§ 11. Försäkringar och brandvarnare. Bostadsrättshavare ska teckna vanlig hemförsäkring men inte tilläggförsäkring för bostadsrätt. Föreningen tecknar sådan åt medlemmarna. Medlemmarna ansvarar för att varje lägenhet har minst en fungerande brandvarnare på varje plan (källare, bottenvåning och övervåning), samt att bostaden är utrustad med minst en fungerande brandsläckare samt en brandfilt, som t ex kan förvaras i köket för att släcka brand i samband med matlagning. Medlemmarna ska en gång om året kontrollera brandvarnarna och brandsläckarna.

§ 12. Ordning runt huset. Tänk på att hålla god ordning runt bostaden. Detta är särskilt viktigt mot gatan som är vårt ansikte utåt. På grund av konstaterad förekomst av råttor är det inte tillåtet att lägga ut bröd eller andra matrester till vilda djur som fåglar, igelkottar, kaniner m.m.

Vintertid ska befintliga trottoarer utanför radhusen snöröjas. Vid risk för halka ska entréer och trottoar sandas. För detta ansvarar respektive bostadsrättshavare. Sand finns att hämta bredvid soptunnorna.

Höst och vår kallar styrelsen till en gemensam städdag för hela området. Alla medlemmar förväntas då ställa upp och hjälpa till, var och en efter förmåga och hälsotillstånd.

§ 13. Anläggningar utomhus. Medlem får med vissa undantag utforma terrassen enligt egna önskemål. Växter får inte planteras närmare husgrund än 50 cm på grund av risk för fuktskador. På fasaderna får inte utan styrelsens godkännande monteras belysning, fläktutsläpp, växtspaljéer, skärmtak eller dylikt. Det är tillåtet att montera yttre eluttag på fasaden, men styrelsen måste i förväg informeras och arbetet utföras av behörig elektriker.

Det är inte tillåtet att utan styrelsens godkännande uppföra byggnad, utedäck, större lekredskap och dylikt på föreningens mark. Detsamma gäller anläggande av nya stenpartier, plantering och fällning av träd, häckar och större buskage.

Inhägnad av gräsytan utanför terrassen eller på framsidan med häck, staket eller dylikt är ej tillåten. Den dispositionsrätt av mark ett stycke utanför själva terrassen som omtalas i § 2 innebär inte rätt att sätta upp lekredskap, rätt till byggnation av något slag eller plantering av träd med mera.

Kontakta styrelsen och rådgör innan ni anlägger något på framsidan. Marktäckning med plattor eller stenar på framsidan kräver styrelsens godkännande.

Om föreningen finner det påkallat av omständigheter som ligger i dess gemensamma intresse kan föreningen genom styrelsebeslut kräva att bostadsrättsinnehavare på egen bekostnad avlägsnar byggnader, lekturstening, träd, staket, häckar med mera, som befinner sig på föreningens gemensamma mark. Styrelsen kan givetvis också besluta att föreningen ska genomföra och bekosta sådant borttagande om omständigheterna talar för detta.

§ 14. Studsmattor. Föreningen inköpte till sommarhalvåret 2017 en gemensam studsmatta som alla barn i föreningen får använda. Sedan dess är det stopp för nyanskaffning av privata studsmattor inom föreningen. De som hade egen studsmatta innan föreningen skaffade en sådan får om de vill ha den kvar.

§ 15. Gräsklippning. Ansvaret för gräsklippning är delat. Medlemmen ansvarar för klippning av gräs som finns på och nära intill den egna uteplatsen. Övriga ytor gräsklipps genom styrelsens försorg. Fråga styrelsen om oklarhet råder beträffande gränsdragningen. Föreningen tillhandahåller gräsklippare till medlemmarna. Vid användning ska de instruktioner följas som finns uppsatta i redskapsboden.

§ 16. Förändringar av bostaden. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens medgivande göra större förändringar eller ombyggnader av lägenheten. Det gäller både invändigt och utvändigt. Skriftlig begäran om styrelsens godkännande krävs för byggnadstekniska förändringar, till exempel flyttning eller borttagande av väggar, installation av tvättstuga, toalett, badrum, duschrum, bastu, bubbelpool, eldningskassett, omdragning och byte av ledningar (både el och VA), radiatorer med mera. Se även föreningens särskilda ansvarsförteckning.

Fråga alltid styrelsen om ni är tveksamma. Risken är annars stor att bostadsrättshavaren blir skyldig att återställa till ursprungligt skick på egen bekostnad. Styrelsen behöver dock inte tillfrågas om åtgärder som kan klassas som vanligt underhåll inne i lägenheterna, t ex omtapetsering, ommålning, nya golv, byte av köksinredning och vitvaror och montering av hyllor, skåp och belysning med mera. Elinstallationer ska utföras av behörig elektriker.

På husens yttreväggar får installationer göras endast efter styrelsens godkännande. I samband med ommålning av fasaderna och andra yttre ingrepp som föreningen ansvarar för ska föremål och växtlighet som utgör hinder för åtgärderna avlägsnas av medlemmarna.

De gamla entrédörrarna får bytas på bostadsrättshavarens bekostnad men först efter styrelsens godkännande av dörrtyp och färg. Detta för att uppnå enhetlighet mot gatan.

Medlem som vill måla om farstukvist och entrédörren mot gatan ska följa följande regler:

1. Staket och stolpar som håller upp taket ska vara vita
2. Träpartiet nedanför takpannorna ska ha samma färg som husfasaden
3. Den som byter eller målar om den gamla typen av entrédörr ska rådgöra med styrelsen om utseende och färg.

§ 17. Kontakt med styrelsen. Styrelsen måste kunna nå medlemmarna via e-post, och telefon. En förteckning över aktuella kontaktuppgifter ska hållas av styrelsen. Medlemmarna måste också på förfrågan ge styrelsen tillträde till bostäder och garage. Kontakt med styrelsen tas via e-post, telefon eller föreningens brevlåda vid Majorsgatan 22 G. Föreningens informationstavla ska finnas uppsatt vid tvättstugan i 22 G.

§ 18. Hyra ut i andra hand. Det är inte tillåtet att hyra ut bostaden i andra hand utan att först ha fått styrelsens skriftliga godkännande. Det gäller även om man vill hyra ut en del av bostaden till inneboende.

§ 19. Inomhusluften. Våra hus har självdrag och därför ska de runda ventiler som finns i rummen vara öppna. Annars fungerar inte ventilationen. Ha gärna spjället i öppna spisen öppet också.

§ 20. Lekande barn. De som kör bil på Majorsgatan och till och från våra garage och P-platser måste vara extra försiktiga med tanke på att allt fler lekande barn vistas på och nära föreningens område.

§ 21. Öppna spisen. Tänk på brandrisken när ni eldar i öppna spisen. Håll elden under uppsikt. Med fördel kan ett heltäckande galler användas för att undvika gnistor. Sotning och brandskyddskontroll sköts enligt lag av kommunen. Genom föreningens försorg sker sotning vart tredje år hos oss. Behovet av sotning ökar ju mer man eldar i öppna spisen. Om man eldar mer än 1,5 kubikmeter ved per år ska man beställa ytterligare sotning, som sker på egen bekostnad och görs för att undvika eldsvådor.

§ 22. Flagging. På vår flaggstång ska sitta vimpel, utom månaderna december – februari. Flaggan hissas av föreningen vid allmänna flaggdagar. Enskild medlem får hissa flaggan vid särskilda högtidstillfällen i familjen. Flaggan förvaras i mangelrummet.

* * *

(Dessa ordningsregler antogs enhälligt av Brf Gevårets föreningsstämma 19 april 2018.)