



# **Regler och Ordningsföreskrifter**

**för Brf Barkarby Hage antagna 2014-10-14,**

**reviderad 2022-12-22**

Syftet med dessa Regler och Ordningsföreskrifter är att skapa en fin boendemiljö för alla medlemmar. Detta dokument skall vara levande och kommer att uppdateras med mer information. I Boappa under Frågor & Svar finns tips om vart man kan vända sig för inköp av markiser, tjänster, mm.

Styrelsen

## **Andrahandsupplåtelse**

Föreningen följer bostadsrättslagen och hyresnämndens praxis och normer vid upplåtelser i andra hand. I princip innebär detta att tillstånd medges för maximalt ett år.

Andrahandsupplåtelser behandlas i föreningens stadgar § 47.

Det är viktigt att du som bostadsrättshavare informerar din hyresgäst om föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

Styrelsens handläggningstid för ärenden är 2 veckor.

## **Anslag**

Föreningen anslår kallelser och meddelanden på informationstavlorna i varje uppgång.

## **Antenn och Parabol**

Montering av parabol skall uppfylla flera villkor, och i alla lägen ska man söka skriftligt tillstånd från bostadsrättsföreningen innan montage påbörjas.

- Parabol får ej monteras på andra platser än inom balkonger.
- Parabol skall monteras ordentligt inom balkongutrymmet och inte på något sätt utgöra någon fara för andra människor. Ingen del av parabol får sticka ut över räcket.
- Inga hål får borraras i väggar, balkongens konstruktioner, balkongräcke eller fönsterkonstruktioner.
- Parabol måste placeras på stadigt fundament på balkongens golv.
- Parabol får inte sättas upp utanför fönster, på husets ytterväggar, på takytor etc.

### Se även föreningens stadgar § 42. **Avlopp och vattenledningar**

När disk och tvättmaskin inte används rekommenderas att vattentillförseln stängs av för att undvika vattenskador. Se också stycket "**Ombyggnads- och Renoveringsarbeten**".

### **Balkong och Uteplats**

För att behålla fasadens och gårdens uttryck har styrelsen beslutat att varje föreningsmedlem ska begära tillstånd innan egna planteringar anläggs eller fasta installationer sätts upp som t.ex. staket, markiser, parabol, infravärme m.m. Skicka din förfrågan till styrelsen eller lägg en lapp i föreningens brevlåda. Förfrågan ska beskriva i detalj hur det kommer att se ut inklusive eventuella fastsättningsanordningar. Inga fästen på fasaden är tillåtna.

### **Barnvagnsrum**

I barnvagnsrummet får endast rullatorer och barnvagnar placeras.

### **Biltvätt**

Tvättning av bilar är inte tillåten inom föreningens område. Det räknas som grovt miljöbrott att tvätta bilen där kemikalier mm inte omhändertas enligt lagen.

### **Blandare**

Vid eventuellt byte av blandare, tänk på att den ska vara gjord för flerfamiljshus. Billiga blandare saknar oftast en backventil som förhindrar att kallvattnet trycker undan varmvattnet.

### **Boappa**

Styrelsen använder appen Boappa som informationskanal till medlemmarna.

Boappa laddar du ner från App Store eller Google Play.

Styrelsen bjuder in nya medlemmar till Boappa. I Boappa hittar man all nödvändig information som, stadgar, regler och ordningsföreskrifter, integritetspolicy, brandskyddsarbete, senaste årsredovisningen samt senaste årsmötesprotokollet.

Boappa även kan nås via dator och adressen [boappa.se](http://boappa.se)

### **Brandvarnare**

Lägenheterna är försedda med brandvarnare. Du ansvarar för att dessa hålls intakta.

Första advent är en allmän påbjuden dag då man ska testa brandvarnare. December är månaden då det är flest bränder i lägenheter på grund av glömda levande ljus.

Bostadsrättshavaren är betalningsansvarig för eventuella skador vid försumlighet.

### **Cykelrum**

Endast hela cyklar (ej skrot) får förvaras i cykelrummet. MC och moped får inte förvaras i cykelrummet.

### **EI**

För elen inom lägenheten är medlemmen säkerhetsansvarig. Det fråntar dock inte styrelsens ansvar att påpeka brister som kan utgöra fara för människor eller fastigheten. Felaktigheter ska snarast åtgärdas utan dröjsmål.

Se även stadgarna § 43.

**Elstolpe**

Se stycket **Parkering**.

**Felanmälan/Jour**

Viktiga telefonnummer till felanmälan finns uppsatta på informationstavlorna vid varje entré. Felanmälan bör **företrädesvis alltid göras vardagar**, klockan 07.00 - 16.00, undantag vid akut fara och nödfall. Utryckningar jourtid är mycket dyra. Varje felanmälan/utryckning gjord under jourtid kommer att behandlas av styrelsen och om de inte finner att utryckningen var motiverad kommer den boende själv att få stå för kostnaden. Ta alltid ett referensnummer/ärendenummer eller liknande för identifiering.

Vid icke akuta fall kontakta gärna styrelsen via e-post.

Om huvudsäkringen har lösts ut, kontakta styrelsen innan felanmälan görs.

**Fyrverkerier**

Om en stor mängd fyrverkerier ska avfyras i ett tätbebyggt område eller om mycket folk är i närheten kan det krävas polistillstånd.

Kommunen kan ha egna regler för hur och var fyrverkerier får användas. Är du osäker ska du kontakta din lokala polismyndighet för att få reda på vad som gäller i enskilda fall.

Smällare är förbjudna i Sverige. Fyrverkeriartiklar med knall som främsta effekt får inte säljas eller användas i Sverige. Raketer som skjuts upp i luften kan också smälla, men om ljudet bara är en bieffekt är de tillåtna. Åldersgränsen för att köpa, inneha och använda fyrverkerier är 18 år. Åldersgränsen infördes för att minska risken för skador i samband med fyrverkerier eftersom minderåriga ofta är inblandade i dessa olyckor. Befinner du dig närmare än 10 kilometer från en flygplats, måste du ha tillstånd för att få skjuta/släppa upp vissa raketer och andra föremål som brinner eller innehåller metall (till exempel Thaillyktor). Samma sak gäller för föremål som stiger högre än 400 meter.

**Förråd**

Inga extra förråd utöver det som finns i respektive lägenhet.

**Försäkring**

Det är medlemmens ansvar att se till att ha en hemförsäkring. Föreningen har i sin fastighetsförsäkring tecknat ett **kollektivt** "bostadsrättstillägg". Det innebär att du som bostadsrättshavare kan välja att inte teckna ett eget bostadsrättstillägg då föreningen redan har ett gemensamt.

**Garage**

Se stycket **Parkering**.

**Grillning**

Det är endast tillåtet att grilla med elgrill på balkongerna. På uteplatserna är det tillåtet att grilla med gasol eller el (ej kol). När du grillar ber vi dig visa hänsyn så att grannarna inte störs av rök och os. Givetvis är du välkommen att ta med maten ut på vår gård där det finns gott om utrymme att både sitta och grilla. Matrester och andra sopor städar du undan

och slänger i respektive kärl i soprummet – inte i papperskorgen på gården. Föreningen har en gemensam grill på innergården.

### **Husdjur**

Visst är det trevligt med husdjur, men visa hänsyn. Ta upp efter hundarna och katterna och tänk på att vissa människor är rädda för t ex hundar. Husdjur får inte rastas inom föreningens område!

### **Information och frågor till styrelserna**

Om ni har förslag eller synpunkter kontakta gärna styrelsen.

### **Jour**

Se stycket **Felanmälan/Jour**.

### **Lekplatsen**

Stora lekplatsen tillhör kommunen.

### **Loftgång och Hissar**

Det är trevligt att se att många har gjort loftgången till en uteplats med plats för fika och lite blomsterprakt. Vad var och en bör tänka på är att i en nödsituation (t.ex. brand) så måste utrymningsvägarna vara fria. Brandfarligt gods (kartonger, däck, etc.) ska förvaras inomhus eller i förråd. Barnvagnar, cyklar etc. får inte blockera dörrar, trappor och loftgångar.

### **Luftning av element**

Följande rutin gäller för luftning av element:

1. Medlem mejlar styrelsen om problem med element.
2. Styrelsen bedömer om besök av fastighetsskötaren är motiverat och lägger då ärende till fastighetsskötaren och tar reda på tid för nästa rondering.
3. Styrelsen meddelar medlemmen tid för nästa rondering och hur tillträde kan ges.
4. Om medlem **ej** gett tillträde då rondering sker, så får medlemmen återkomma på nytt mejl till styrelsen enligt steg 1.

### **Matning av fåglar**

På grund av att fågelmaten kan dra till sig möss och råttor, som kan göra stor skada på fastigheten, är det förbjudet att mata fåglar inom och vid fastigheten. Ute på Järvafältet finns flera automater där fåglarna matas vintertid.

### **MC och Moped**

MC och moped får inte förvaras i cykelrummet. Se avsnitt **Parkering**.

Brandkåren förbjuder uppställning av bränsle drivna fordon i såväl cykel- som barnvagnsrum samt intill fasader, entréer och på altaner.

### **Nycklar**

Föreningarna har ett avtal med Norrlås, mitt emot Swedbank i Jakobsberg, beträffande beställning av nycklar till ytterdörr. För mer information se Boappa eller kontakta styrelsen.

### **Ombyggnads- och Renoveringsarbeten**

Bostadsrättshavaren har, enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, ansvar för att lägenheten hålls i ett bra skick. Detta brukar uttryckas så att bostadsrättshavaren har ansvar för det inre underhållet. Ibland vill man som lägenhetsinnehavare genomföra större renoverings- eller ombyggnadsarbeten. Då är det viktigt att känna till att en hel del åtgärder kräver tillstånd av föreningen. Ibland fordras dessutom byggnmälan av Järfälla kommun. Självklart måste man ha fått sådana tillstånd innan man påbörjar ombyggnationen.

**När behövs tillstånd av föreningen?** Större ombyggnationer kräver att man har fått (skriftligt) tillstånd av styrelsen. Ska man göra något som fordrar byggnmälan eller bygglov från Järfälla kommun måste man också alltid ha tillstånd från styrelsen.

Exempel på ombyggnad som kräver tillstånd är sådant som påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tak), vattenledningar, avlopp eller el-central.

Se stadgarna § 42 och § 43 vad gäller medlemmens ansvar.

Ansökan om tillstånd för ombyggnad lämnas skriftligen till styrelsen. Till ansökan ska bifogas fackmannamässiga ritningar (som tydligt visar vad som ska göras). Om åtgärden kräver byggnmälan hos Järfälla kommun ska kopia av deras beslut också bifogas ansökan. Styrelsen har möjlighet att ställa villkor i ett tillstånd. Ett vanligt sådant villkor kan vara att lägenhetsinnehavaren ska lämna in nya s.k. relationsritningar efter genomförd ombyggnation.

### **Parkering**

Utomhusplatser vid Fänriksvägen 3–5 finns att hyra. Kontakta styrelsen i Barkarby Hage. Elen betalas efter faktisk förbrukning och läggs på avgiften.

Det är ett externt företag som ansvarar för ordningen vad gäller parkeringarna på Fänriksvägen. Se skyltar i anslutning till parkeringen.

Medlemmar i Brf Barkarby Hage har rätt att hyra parkering på anvisad parkeringsplats. Idag finns det 39 P-platser.

Medlemmar som **inte** bor i fastigheten kan **inte** teckna avtal om p-plats.

### **Boende**

- Tillträde sker genom kö-system.
- P-stolpe med el till självkostnad på 34 av 39 platser. 5 platser utan elstolpe.
- 12 av de 39 P-platserna är utrustade med möjlighet att ladda elbilar.
- Uppsägning av avtal sker med 1 månads varsel
- Max en (1) P-plats per lägenhet

- Det finns en P-plats för MC att hyra.

Skicka epost till [barkarbyhage@outlook.com](mailto:barkarbyhage@outlook.com) eller chatta via **Boappa** med följande information:

**Namn, adress, lägenhetsnummer, samt mobilnummer** vi kan nå dig på, så återkommer föreningen med information om parkeringsläget.

### **Tillfällig besöksparkeringen utmed Fänriksvägen**

- Skötts av externt parkeringsbolag. **Ej** gratisparkering.

### **Rökning**

Det är inte tillåtet att röka i trappuppgångar och andra gemensamma utrymmen.

Om du röker utomhus – ta med askkopp eller ta med fimpen in. Tänk på att småbarn kan stoppa fimpar i munnen. Dessutom ser det skräpigt ut.

### **Skadedjur**

Anmäl förekomsten av skadedjur till styrelsen. På informationstavlorna finns telefonnummer till skadebekämpningsfirma vi har avtal med.

### **Sopor**

Soporna ska sorteras och läggas i rätt kärl. I soprummet finns följande kärl:

- Matavfall, fyra bruna kärl.
- Restavfall, fyra gröna omärkta kärl.
- Mjukplast och plastförpackningar.
- Metallförpackningar. OBS enbart förpackningar, annat metallskrot förstör sopbilen.
- Glasförpackningar, färgade och ofärgade.
- Tidningspapper.
- Pappersförpackningar, kartonger och wellpapp.

Det är ingen som har något ansvar för övriga grovsopor. Vänligen - ställ de INTE i soprummet! **Miljöfarligt avfall** får absolut inte dumpas inom eller vid fastigheten.

### **Spiskåpa**

Vid byte av spiskåpa skall styrelsen alltid informeras. Vill man byta den befintliga spiskåpan kan man byta till en ny av samma typ, dvs. kåpa utan fläkt, med ett spjäll som kan forceras. Se även **Ventilation**.

### **Störningar**

Störningar anmäls till styrelsen. Särskild hänsyn ska visas mellan klockan 22:00 och 07:00. Det är aldrig någon gång under dygnet tillåtet att störa kringboende. Vid ombyggnad/reparationer måste viss störning få förekomma från maskiner på vardagar mellan klockan 08:00 och 19:00. Meddela gärna dina grannar när du ska påbörja arbetet. Tala gärna om för dina grannar om du ska ha fest.

**Syn av bostadsrätt vid överlåtelse**

Föreningen har rätt att göra en syn vid överlåtelser. Synen omfattar endast det som är föreningens underhållsansvar eller sådant som kan påverka säkerheten och sådant som kan påverka funktioner. Se stadgarna § 46.

**Teliautrustning**

Digital-TV-box och bredbandsrouter inklusive informationsbrev och koder tillhör lägenheten. Eventuella framtida lägenhetsinnehavare kommer att behöva koderna. Förvara de väl, t.ex. i bo-pärmen.

**Ventilation**

Fastighetens ventilation är av typen "frånluftssystem". Det betyder att friskluft tas in via ventiler vid lägenhetens fönster (dock inte i köket). Via fläktar på vinden sugs luften ut genom ventilerna i badrum, wc, och kök (spiskåpan). I spiskåpan finns ingen fläkt. I stället finns ett spjäll som styrs av en timer, dvs. en anordning som gör att man kan öka utsuget vid behov. Se även stycket **Spiskåpa**.