



Välkommen

Till Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

ORDNINGSREGLER

Vem svarar för att ordningsföreskrifter finns?

Styrelsen har på sin lott att svara för förvaltningen av föreningens angelägenheter.

I föreningens angelägenheter ingår de ordningsfrågor som behövs för allas trivsel och säkerhet och de sammanfattas i följande dokument.

Reglerna gäller för alla medlemmar i föreningen och behöver därför tillämpas av familjemedlemmar och gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete samt för andrahandsupplåtelser.

Blir det någon påföljd?

Förseelser av ringa betydelse för föreningen, dess styrelse och övriga medlemmar lämnas utan avseende.

Förseelse som upprepas trots påpekande föranleder åtgärder utifrån förseelsens betydelse och förseelsens art.

**Utöver här angivna regler gäller föreningens stadgar med förtur.
Dessa ordningsregler har fastställts av styrelsen vid styrelsemöten
den**

Har du frågor om detta kontakta gärna styrelsen.

Med vänlig hälsning,

STYRELSEN



0. Vid akutåtgärder

Vid brand, inbrott, skadegörelse och personskada kontakta räddningstjänst, polis resp. ambulans på gängse sätt samt någon i styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

a) Tänk på att väl vårda och aktsamt begagna såväl egen lägenhet med vad därtill hör som föreningens egendom i övrigt.

Följ gällande föreskrifter och meddelade anvisningar

b) Om akut skada inträffar i huset som ej nödvändiggör en första insats från polis, räddningstjänst eller ambulans tag först kontakt med någon i styrelsen.

c) Framför fordon försiktigt och uppmärksamt inom området. Lekande barn.

2. Om säkerhet

a) Följ gällande föreskrifter och meddelade anvisningar

b) Portarna ska normalt vara stängda. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering under tiden kl. 21.00 - 06.00.

c) Lämna inte källardörrar olåsta.

d) Var försiktig med eld.

e) Din lägenhet ska vara utrustad med en fungerande brandvarnare i hallen. En påminnelse om kontroll av batteri kommer årligen i ”Medlemskontakt”.

f) Meddela nära och kära, grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kontakta rörmokare om vatten står och droppar, kranpackning ska då bytas

4. Avgifterna

Avgiften för en månad ska vara föreningen till handa senast den sista i månaden innan.

Exempel: Avgiften för oktober ska finnas på föreningens konto senast den 30 september.

Räkna med att det kan ta upp till 3 helgfria dagar innan pengarna finns där. Påminnelse med en påminnelseavgift (idag 60 kr) utfärdas efter 1 dags försening och kommer att skickas till de som inte betalat avgiften i tid. Är lägenheten pantsatt underrättas pantshavaren (banken) två veckor efter förfallodagen om att bostadsrättsinnehavaren inte betalat avgiften till föreningen. Bostadsrättshavare som dröjt mer än en vecka med att betala avgiften efter förfallodagen kan sägas upp.

Betalning via internet

Ange inte avinumret. Det är dataprogrammet som innehåller avinumret men det är inget som föreningen använder sig av. Lägenhetsnumret är däremot viktigt att ange. Föreningens avprickningslista är utskriven i lägenhetsordning och din betalning identifieras utefter det. Vid betalning via Internet: Ange lägenhetsnumret t ex A01.

5. Rutiner vid felanmälan:



1. Brev, lapp i föreningens brevlåda Ringvägen 58, entréplanet.
2. E-post till föreningen info@abygardarna.se
3. Ring någon i styrelsen. Telefonnummer finns på hemsidan info@abygardarna.se

6. Balkonger

Balkonger får inte användas för:

- permanent förvaring av föremål som inte hör hemma där.
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- grillning, som inte närboende grannar givit sitt samtycke till.

Placera blomlådor innanför balkongräcket

Se till att balkongdörr är ordentligt stängd vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För att glasa in balkongen krävs tillstånd av styrelse och förening samt bygglov.

Eluttag på balkong är tillåtet. Starkströmsuttag först efter styrelsens godkännande.

7. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställning på gården.

8. Matning av fåglar

Mata inte fåglarna med föda som lockar till sig råttor och andra skadedjur när den finns på marken eller på annat sätt är lättåtkomligt byte.

Vid tveksamhet avstå helt.

9. Tvättstugor

Se bilaga nr 1

10. Nyckel till Bastu

Kvitteras hos styrelsen på onsdagsöppet

11. Bastu

Stängd pga. skadegörelse

12. Solarium

Avvecklat 1/1-18

13. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder som ska förvaras inomhus i källaren ska förvaras i cykelrummen som finns i skyddsrummen, Hus A och Hus C och i cykelrummet mellan kallgaragen.

Barnvagnar får inte placeras i entrén (utrymningsväg).

Innanför portarna till vänster i Hus B och D finns ett litet extra utrymme.

Det utrymmet är i första hand avsett för rullatorer och i andra hand för barnvagnar.

14. Gårdarna/grillplatsen

Ringvägen 58, 137 31 Västerhaninge,

Postgiro 22 64 65-3 Bankgiro 657-6318 Organisationsnr 712400-1996

Webbplats www.abygardarna.se E-post skickas till info@abygardarna.se



- a) Föräldrar svarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- c) Grillplatserna får användas av alla medlemmar och deras gäster. I tvättstugornas mangelrum förvaras grilltillbehören och parasoller. **Glöm inte att göra rent grilltillbehören efter dig.**

15. Avlopp i lägenheter.

För att förebygga stopp i lägenhetens avlopp se Masab allmänna skötselanvisning och Purus skötselanvisning för golvbrunnar, se bilaga nr 2.

16. Portar och trapphus

Det är inte tillåtet att ställa någonting i våra portar och trapphus (utrymningsväg).

17. Snyggt och prydligt utomhus

Vi brukar försöka hjälpas åt att hålla rent runt våra hus och gårdar. Ser Ni något skräp liggande så ta gärna upp det. Efter utevistelsen tag med dig ditt skräp. Det finns askkoppar utställda framför varje hus. Askkopparna är avsedda enbart för fimpar och snuskuddar. Styrelsen tömmer askkopparna kontinuerligt och ber alla att inte slänga något vid sidan om. Vi anordnar en vår- och höststädning då vi alla hjälps åt med att göra snyggt på våra gårdar och hålla nere våra kostnader. Efter utfört verk bjuds det på korvgrillning med goda tillbehör och dryck.

18. Garage

Föreningen har både kallgarage och varmgarage. För att placeras i kö skriv en lapp med namn och lägenhetsnummer och lägg den i föreningens brevlåda, skicka ett mejl eller kom ner på onsdagsöppet. Du måste ha ett inregistrerat fordon för att få hyra garage.

19. Parkeringen

Föreningen har både p-platser med och utan el. De ligger mellan B- och D- husen och de två platserna mellan kallgaragen. För att placeras i kö skriv en lapp med namn och lägenhetsnummer och lägg den i föreningens brevlåda, skicka ett mejl eller kom ner på onsdagsöppet. Du måste ha ett inregistrerat fordon för att få hyra p-plats.

20. P- platser

Föreningen har både p-platser med och utan el. De ligger mellan B- och D- husen och de två platserna mellan kallgaragen. För att placeras i kö skriv en lapp med namn och lägenhetsnummer och lägg den i föreningens brevlåda, skicka ett mejl eller kom ner på onsdagsöppet. Du måste ha ett inregistrerat fordon för att få hyra p-plats.

21. Uthyrning i andra hand

Andrahandsuthyrning av garage och parkeringar är inte tillåten.

22. Extern bevakning av att parkeringsreglerna följs



Föreningen anlitar Q-Park för att se till att parkeringsreglerna efterföljs i föreningen.

23. För att vi ska undvika att få böter behöver vi parkera som följer.

Det är endast tillåtet att parkera på våra gårdar för i- och urlastning och då i 10 min.

24. Källsortering

Vi har sopbehållare för matavfall (svart lucka) och hushållssopor (grön lucka). Du kan hämta papperspåsar till matavfallet i våra tvättstugors mangelrum (Ringv. 58 och 70)

Tidningar, kartong, glas, batterier, plast och metall kan du slänga vid återvinningsstationen bakom butiken "Din Mat"

Mer information finns att hitta på SRVs hemsida.

25. Källare

I källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

26. Antenner

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

27. Husdjur

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

Fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor.

Djur som giftormar, giftspindlar, skorpioner och motsvarande undanbeds.

28. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs för mycket av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser som bekant strängt på störningar!

Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som

t ex i trapphus och tvättstuga eller utomhus på tomten.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du misstänker att Ni kan störa. Våra lägenheter är lyhörda.

29. Upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke.

Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som lägenheten skall upplåtas till i andra hand. Arbete på annan ort och land kräver intyg från arbetsgivaren. Studier på annan ort och utomlands kräver kursintyg från skolan.



30. Inneboende

Det är inte tillåtet att ha inneboende om man aldrig själv vistas i lägenheten. Det betraktas som en regelrätt andrahandsuthyrning. Avgörande för om en lägenhet ska anses uthyrd bestäms av om bostaden hyrs ur för självständigt brukande eller inte.

31. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. 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.

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.

32. Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelseförsäkring och olycksfallsförsäkring för föreningsmedlemmar ingår. Se vidare under flik 2.

33. Brandvarnare

I hallen ska finnas en brandvarnare monterad högt upp på väggen eller i taket. Glöm inte att kontrollera batteriet.

34. Badrumsfläkt, köksfläkt

Det är inte tillåtet att ha en badrumsfläkt inmonterad.

Till köksfläkt rekommenderas kolfilterfläkt.

35. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

36. Ledningar som tjänar fler än en lägenhet

Föreningen ansvarar för ledningar som tjänar fler än en lägenhet gällande vatten, avlopp, värme, el och ventilationskanaler.

37. Rensning av golvbrunn i badrummet. MIR-fönster

Bruksanvisning för hur golvbrunnen rensas BRF Åbygårdarna 2006-05-27 och skötselansvisning för fastighetens ytterglas BRF Åbygårdarna 2007-12-30 (1 sida) bifogas.



38. Överlåtelse av bostadsrättslägenhet

Lägenheten besiktigas numera normalt inte av föreningen vid överlåtelser. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum.

Ansökan om medlemskap samt ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Ev. hyreskontrakt upphör automatiskt samma dag som försäljningen/överlåtelsen sker.

Till vårt kontor skall du lämna tillbaka det som Du tidigare har fått av följande:

1. Solarie- / bastunyckel
2. Hus-nyckel (-lar)
3. Garagenyckel, 2 st
4. Nycklar till P-plats med elstolpe, 2 st

Vi kan be dig lämna nycklar till hyresobjekt direkt till nästkommande hyresgäst. I så fall får Du ett brev med kuvert i brevlådan där det står vem Du skall lämna nycklarna till.

Du får också ett inbetalningskort på överlåtelseavgift när köparen blivit godkänd.

Rev C.J. juni 2018