



Regler och Ordningsföreskrifter

**för Brf Barkarby hage och Brf Barkarby hage 2
antagna 2013-06-18**

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. Sist i dokumentet finns det en bilaga som ger tips om var man kan vända sig för inköp av markiser, mm.

Frågor och synpunkter på detta dokument kan skickas till:

Styrelsen för Brf Barkarby hage 2 på e-post: styrelsen@brfbarkarbyhage2.se

Papper (som bygglov etc.): postboxfacket Fänriksvägen 7

Styrelsen för Brf Barkarby hage på e-post: styrelsen.barkarbyhage@telia.com

Papper (bygglov etc.): postboxfacket Fänriksvägen 5, c/o Fredrik Johansson

Om man vill nå båda föreningarna samtidigt via e-post: styrelsen@bhage.se

Styrelserna

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 § 10. Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökningar skall insändas minst 30 dagar innan hyresperiodens början. Tillstånd till andrahandsuthyrning medges för:

- Provboende i maximalt 12 månader. Intyg krävs ej.
- Studier på annan ort, utanför pendlingsavstånd. Intyg krävs. Tillstånd medges under den tid studier omfattar. Tillstånd medges dock för maximalt tolv månader i taget.
- Tillfälligt arbete på annan ort, utanför pendlingsavstånd. Intyg krävs. Tillstånd medges dock för maximalt tolv månader i taget. Förnyad ansökan får inges om behov finns. Totalt medges maximalt två år i följd.

Ansökan skall göras skriftligt och blankett med de uppgifter som skall lämnas finns att få av styrelsen eller laddas ner från www.brfbarkarbyhage2.se . Om ansökan beviljas skall kopia på avtalet med hyresgästen lämnas till styrelsen. Förslag på avtal med hyresgästen finns att få av styrelsen eller att hämta på www.brfbarkarbyhage2.se .

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

Anslag

Föreningen anslår kallelser och meddelanden på informationstavlor i varje uppgång.

Antenn och Parabol

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

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

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, paraboler, infravärme m.m. Skicka din förfrågan till styrelsen@bhage.se 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.

Brandvarnare

Lägenheterna är försedda med brandvarnare. Du ansvarar för att dessa hålls intakta. Lägenheter större än ett rum ska ha fler än en brandvarnare. 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 §7.

Elstolpe

Se stycket **Parkering**.

Felanmälan / Jour

Viktiga telefonnummer till felanmälan finns uppsatta på informationstavlorna vid varje entré. Se även hemsidan www.brfbarkarbyhage2.se under sektionen "Ärendehantering". Felanmälan bör **företrädesvis alltid göras kontorstid**, klockan 07.00 - 16.00 och alltså inte jourtid såvida det inte är akut fara för fastigheten. Utryckningar jourtid är mycket dyra. Varje felanmälan/utryckning gjord under jourtid kommer att behandlas av styrelserna och om dessa inte finner att utryckningen var motiverad kommer den boende själv att få stå för kostnaden. Ta alltid ett referensnummer/ärendenummer eller liknande för identifiering.

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 Thaiyktor). Samma sak gäller för föremål som stiger högre än 400 meter.

Förråd

Förråd finns att hyra i hangarbyggnaden. Kontakta Barkarby hage Parkering AB, Kai Heikkilä Tel: 08-505 580 09 för mer information.

Försäkring

Det är medlemmens ansvar att se till att ha en hemförsäkring. Föreningen har tecknat ett kollektivt "bostadsrättstillägg". Det innebär att du som bostadsrättshavare kan välja att inte teckna ett eget bostadsrättstillägg då föreningen redan har ett gemensamt. Informationsblad från TryggHansa finns tillgängligt om du vill veta mer genom att kontakta styrelsen via styrelsen@bhage.se .

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 papperskorgarna på gården.

Gräsklippning

Föreningen har inköpt en eldriven gräsklippare. Om du vill hjälpa till att klippa gräset, så hör av dig till Mats Calmerskog, Fänriksvägen 3 eller kontakta styrelsen via styrelsen@bhage.se .

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, alternativt om ni vill att styrelsen skall ha kännedom om något så kan ni skicka e-post till styrelsen på adressen styrelsen@bhage.se .

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.

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. Eventuellt kan plats hyras i Hangaren, se avsnitt **Parkering**.

Nycklar

Brfarna har ett avtal med Norrlås, mitt emot Swedbank i Jakobsberg, beträffande beställning av nycklar till ytterdörr. För att det hela skall fungera måste den som är säkerhetsansvarig få följande information:

1. Namn på lägenhetsinnehavare
1. Lägenhetsnummer
2. Adress
3. Hur många nycklar skall beställas
4. Hur många nycklar har tidigare kvitterats ut
5. Vem skall hämta nyckeln/nycklarna

Säkerhetsansvarig beställer nycklar som hämtas och betalas av ovan angivna person. Nycklar tillverkas först då ni besöker Norrlås. Vid avhämtning av nyckel/nycklar fås ett kvitto som skall lämnas till säkerhetsansvarig. Medtag Id-handling!

Säkerhetsansvarig Barkarbyhage	Barkarbyhage2
Jan-Eric Lins	Rosa Papa
Fänriksvägen 3	Fänriksvägen 11
177 43 Järfälla	177 43 Järfälla
Mobil 070 461 22 5	Epost: rosa.papa@brfbarkarbyhage2.se

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 bygganmälan 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 bygganmälan 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 §5 och §7 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 bygganmälan 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

Det finns fyra stycken gästparkeringar på Fänriksvägen utanför sop- och cykelrum. Dessa ska endast användas för korttidsbesök.

I hangarbyggnaden på Fänriksvägen 1 finns parkeringsplatser att hyra. Kontakta Barkarby hage Parkering AB, Kai Heikkilä Tel: 08-505 580 09.

Utomhusplatser med elstolpe vid Fänriksvägen 3-5 finns att hyra. Elen betalas efter faktisk förbrukning och läggs på avgiften. Kontakta Jan-Eric Lins på tel: 08-581 741 89 för mer information.

I övrigt är det P-Service tel: 0771-771 100 som ansvarar för ordningen vad gäller parkeringarna på Fänriksvägen.

Parabolantenn

Se stycket **Antenn och Parabol**.

Rökning

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. Var beredd att lämna försäkringsnummer vid kontakt med skadebekämpningsfirman. För Brf Barkarby hage är det 25-0674372-05. och för Brf Barkarby hage 2 är det 25-0703645-04.

Sopor

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

- Hushållssopor (inkl. matavfall), fem gröna omärkta kärl
- Mjukplast och plastförpackningar
- Metallförpackningar. OBS enbart förpackningar, annat metallsrot 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. Polisanmälan kommer ske om det uppdagas. Läs gärna mer på www.brfbarkarbyhage2.se.

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.

Staket

Se **Balkong och Uteplats**.

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 omfattas endast det som är föreningens underhållsansvar eller sådant som kan påverka säkerheten och sådant som kan påverka funktioner.

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**.

Inköpsställen

Bilaga till Regler och Ordningsföreskrifter

Uppdaterad 2013-06-13

Dessa företag, se nedan, har gjort arbeten för medlemmar i Brf Barkarby hage och Barkarby hage 2.

Inglasning Balkong och Altan

Balkongrutan
Fakturavägen 5
175 62 Järfälla
Tel: 08-50025590

Markiser

De markiser som finns inom föreningen idag har beställts hos:

Sollentuna Markis Center
Hasse Persson
Hammarbacken 6B
192 05 Sollentuna

Tel 08 594 699 90

Markisen är enfärgad mellangrå med färg nr: S94/15

Rekommenderas att nya markiser köps där också då Sollentuna Markiser var här ett par gånger och gick igenom uppsättningen med personal från Moelven då monteringen under balkongerna var lite "trickig" med reglarna som skall fästas i.