

Trivsel och ordningsregler för Brf Dalagård

(Reviderad av styrelsen 10 januari 2025)

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman beslutat om. I den löpande förvaltningen ingår som en viktig del även ordningsfrågor. Det innebär att styrelsen ansvarar för att det råder ordning både i och utanför fastigheten.

Av stadgarna framgår vilka rättigheter och skyldigheter medlemmarna har och hur föreningen ska förvaltas. Stadgarna finns på föreningens hemsida. Stadgarna hänvisar till bostadsrättslagen (1991:614) som gäller för alla bostadsrättsföreningar.

Förutom bostadsrättslagen och stadgarna gäller för BRF Dalagård följande regler som har beslutats av styrelsen.

Brf Dalagård har en officiell anslagstavla i cykelförrådet samt en egen hemsida www.dalagard.nu där all aktuell information publiceras. Till medlemssektionen loggar man in med lösenord dala+4 siffror/vilka överensstämmer med aktuell portkod, till exempel dala 1234 om portkoden är 1234. Hemsidan upphör under våren 2025 och kommer att ersättas av en ny hemsida.

Regler om ombyggnad och avfalls/sophantering finns i separata dokument.

Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med någon i styrelsen i andra hand fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten. För närvarande är vår fastighetsskötare BoBra 08 641 40 20.

BoBra har till uppgift att ta bort alla prylar som av brandsäkerhetsskäl inte får stå i vår port och våra uppgångar. De har också till uppgift att på särskilt uppdrag rensa bort sådant som står i hobbyrummet och utanför våra förråd.

Vem som är enklast att kontakta i samband med semesterperioder anslås på hemsidan samt anslagstavlan i cykelförrådet. Du kan alltid kontakta hela styrelsen via e-post.

Ansvar för ordningen

Att bo i en bostadsrättsförening innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningen utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Sköts fastigheten väl kommer det alla till godo. Uppkommer onödiga kostnader får alla var med och betala.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller för dig som bostadsrättsinnehavare, men även för hyresgäster, familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i din lägenhet. En medlem som släpper in en utomstående i fastigheten svarar således för skador som personen orsakar.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen skriftligen uppmana och kräva rättelse av den som inte följer reglerna. Därefter om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Om allmän aktsamhet

Alla medlemmar är skyldiga att vara aktsamma om föreningens egendom och sparsamma med gemensamma resurser. Det innebär bland annat att vara sparsam med vattenförbrukning och inte lämna vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Alla kostnader för vatten, värme och gemensam el belastar din avgift i föreningen.

Tänk på att vi bor i ett gammalt hus och därmed vikten av att inte hälla ut stekflott o. dyl. i avloppet. Torka ur stekpannan och häll då och då diskmedel och hett vatten i diskhon så slipper vi göra extra stamspolningar.

I samband med flytt och andra transporter ska trapphus, portar och hissar skyddas mot skador. Medlemmen ansvarar för uppkomna skador.

Om allmän säkerhet

Obehöriga personer får inte komma in i fastigheten. Det är därför nödvändigt att du kontrollerar att ytterporten och grinden i fastigheten går i lås efter in- och utpassering och att inte okända personer släpps in i fastigheten. Fråga vem personen är om hen är obekant för dig.

Lämna inte ut koden till obehöriga personer då den lätt kan spridas.

Lämna inte källardörrarna öppna eller olåsta.

Var försiktig med eld. Varje lägenhet ska vara försedd med fungerande brandvarnare. Brandsläckare är en billig investering.

Meddela gärna grannar eller styrelse om du är bortrest en längre tid och informera om vem som kan kontaktas om föreningen behöver komma in i din bostad.

Andrahandsuthyrning

Som framgår av Bostadsrättslagen och våra stadgar behöver du som vill hyra eller låna ut din bostad, tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Det gäller även om det är en familjemedlem som ska bo i bostaden och även om personen ska bo där gratis. Ett tillstånd kan endast lämnas om det finns skäl till uthyrning i andra hand. Lämnar styrelsen inte sitt samtycke kan hyresnämnden i vissa fall godkänna upplåtelsen.

Begäran om samtycke för andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skäl för begäran, uppgifter om den tidsperiod uthyrningen ska ske, vem som ska hyra bostaden och hur du kan nås under den tid du hyr ut din bostad. På hemsidan finns en blankett du kan använda.

Ansökan i god tid och minst två månader innan du har för avsikt att hyra ut bostaden. En avgift tas ut av den som hyr ut i andra hand.

Avfallshantering/sopor

Se separat dokument.

Balkonger, altaner och gårdsdörrar

Balkong, altan och fasad är föreningens egendom. Alla eventuella förändringar som kräver yttre påverkan på fasad (infästning i fasad etc.) behöver godkännas av styrelsen. Även vindskydd ska godkännas av styrelsen.

Allt som placeras på balkong/altan ska säkras så att det inte kan falla ner vid hård vind. Montering av blomlådor ska av säkerhetsskäl ske på insidan av balkongen.

All elektrisk utrustning som används på balkong/altan ska vara i kapslingsklass IP44 eller högre, dvs sköljtät.

De medlemmar som har lägenhet med balkong/altan ska hålla dessa fria från istappar eller annat som kan skada personer som går under balkongen/altanen. Medlemmen ansvarar också för renhållning och snöskottning. Vid behov ska snön sopas bort från balkong/altan/trappa. Snön får inte smälta mot fasaden.

Medlem ansvarar för att balkong-/altan-/gårdsdörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in i konstruktionen vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Grill på balkong/altan är tillåten om den är baserad på el eller annat sätt som inte röker eller innebär öppen eld. Grillkol och ved får inte användas.

Tänk på att många är känsliga för rök. Rök därför inte på balkong, uteplats eller gård så att röken kommer in i medlems bostad.

Matning av fåglar och andra djur på balkong/altan eller innergård är inte tillåtet. Det riskerar att dra till sig andra skadedjur.

Boende på nedre botten med gårdsdörr och trappsteg får ej muta in eget område i anslutning kring trappan. Hela gården är samtliga medlemmars utrymme.

Balkonger/altaner /trappa får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Balkongen får inte användas för skakning av mattor, sängkläder mm. För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns särskilda vädringsbalkonger.

Inglasning av balkong är inte tillåten.

För skötselanvisningar se separat dokument.

Bil - Uppställning utanför B-huset

Vid brand ska brandbilar kunna köras in på gården framför B-huset. Detsamma kan gälla ambulansen.

Uppställning av bilar får därför endast undantagsvis ske under dagtid.:

- I samband med på och avlastning (totalvikt för fordon på gården får inte överstiga 3500 kg)
- I samband med hantverksarbeten. Om arbetet pågår i mer än en dag ska styrelsen godkänna uppställningen.

Då bil lämnas på gården ska det alltid sitta en lapp i vindrutan med namn och telefonnummer till medlemmen och till ägaren till bilen.

Brandskyddsregler

Se separat dokument

Cyklar, mopeder, barnvagnar, barn- och sparkcyklar o dyl samt rullatorer

Cyklar, mopeder och barnvagnar ska ställas i cykelrummet på gården. Cykelrummet är endast till för cyklar som används. En cykel som inte används kan, under en begränsad tid, ställas i den övre delen i cykelförrådet. Övriga cyklar ställs i ditt förråd.

Cyklar som inte är märkta med ägarens namn sorteras ut i samband med städdagar och bortskänkes i den mån det är möjligt. Övriga cyklar hamnar på tippen.

Barnvagnar förvaras i det separata förrådet innanför cykelrummet.

Det är förbjudet att förvara barnvagnar, barncyklar o dyl. i portuppgångar och trapphus. Rullatorer får förvaras innanför porten under förutsättning att de ställs på ett sådant sätt att de inte hindrar utrymning.

Fixar och trivseldagar

Föreningen har en gemensam dag både på våren och hösten då vi fixar och städar gård och hus samt tömmer vårt grovsoprum. Vi avslutar tillsammans med en enklare lunch. Kan du inte delta på den gemensamma aktiviteten är det fint om du kan ställa upp och hjälpa till en annan dag.

Hissar

Våra hissar har begränsat utrymme och får inte överbelastas. De stannar då med kostsamma driftstopp som följd och försvårar för dem som måste använda hissen för att ta sig till sin bostad.

Husdjur

Hundar är välkomna tillsammans med husse eller matte men ska hållas kopplade. Det är förbjudet att rasta hundar på våra gårdar. Inte heller ska hundar rastas mot vår fasad. Vi har lagt ner stora kostnader på att försöka få bort allt hundkiss från fasaden.

Innergården

Gården kan bokas för kalas och festligheter på bokningslistan utanför förrådet. För utlåning finns bord och klappstolar i källaren. I styrelsens arkivrum finns porslin och glas för utlåning. Det är dock inte möjligt att använda arkivrummet för tillagning av kaffe och förberedelser av mat mm.

Man kan inte heller boka gården för enskild frukost, lunch och middag utan då får medlemmarna samsas om utrymmet på gården.

Den som använder grillen ansvarar för att den rengörs och ställs undan.

Du som använt gården städar förstås efter dig. Matrester mm drar till sig råttor. Föräldrar ansvarar för att leksaker mm städas upp efter avslutad lek.

Föreningen dekorerar gården med möbler, krukor och liknande. Även om tanken är god är det inte upp till enskilda medlemmar att pynta gården utifrån sitt eget tycke. Gården är inte heller förvarings- eller uppställningsplats för enskilda medlemmars möbler och egendom.

Boende på nedre botten som har utgång direkt mot gården äger ingen egen markyta att disponera på samma sätt som balkongägaren disponerar sina balkonger. Medlemmarna har endast godkänt att det får finnas ett trappsteg för utgång till gården.

Under sommarsemestern får dock blomkrukor ställas ut om de tas in vid hemkomsten.

Vi behöver hjälpas åt att vattna våra blommor och buskar under sommaren. Ett schema för bevattning sätts upp på anslagstavlan i cykelrummet.

Källare, förråd, hobbyrum samt allmänna utrymmen

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras i ditt källarförråd. Undvik också att förvara stöldbegärlig egendom i förrådet, brandfarliga vätskor eller liknande samt mat och annat som kan dra till sig råttor och skadedjur.

Brandsläckare finns vid varje källartrappa. Samtliga medlemmar ska använda föreningens hänglås till källarförråden. Skälet är att styrelsen med en masternyckel ska ha tillgång till samtliga utrymmen (exempelvis vid vattenskada).

Källargångarna får på grund av brandrisk inte belamras med prylar. Det är alltså inte tillåtet att förvara föremål på annan plats i källaren än i det egna förrådet. Föremål som påträffas betraktas som övergivna. Styrelsen har rätt att forsla bort dem. Framgår det vem som äger föremålet sker underrättelse genom att lägga en lapp i postboxen. I annat fall behövs ingen underrättelse. Kostnaden för bortforslingen tas ut av ägaren när denne är känd.

Hobbyrummet kan användas för mindre snickeriverksamhet. Vill du använda rummet skriver du upp dig på listan på dörren till rummet. Ett föremål får förvaras där under den tid som arbetet pågår. Ägarens namn ska då tydligt framgå. Hobbyrummet är inte till för förvaring av saker som man själv inte längre behöver. Styrelsen har rätt att forsla bort allt i hobbyrummet som inte är märkt med namn.

Observera att lack- och sprayfärger inte får användas i hobbyrummet. De innehåller kraftiga och farliga ångor – om de används felaktigt går ångorna upp direkt till lägenheten ovanför hobbyrummet och de boende måste utrymma pga hälsorisk. Om du ska spray- eller lackfärga något, gör det utomhus.

Rökning är inte tillåten i källare, trapphus och allmänna utrymmen i föreningen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av 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 ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för de som drabbas.

Lägenhetsförändringar

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Andra förändringar kräver styrelsens tillstånd. Det gäller till exempel att 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 i gång. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

Mer utförliga regler finns i dokumentet ***Regler att följa vid ombyggnad av lägenhet*** som du hittar på hemsidan.

Observera det särskilda kravet på dokumentation både av vilka förändringar som gjorts och av att endast behöriga hantverkare anlitats. Dokumentationen ska sparas i föreningens arkivskåp. Det blir på så sätt möjligt att även efter lång tid se vad som gjorts och av vem.

Namnskyltar till dörren

För enlighet i trapphuset ansvarar föreningen för målning av ytterdörr samt beställning av namnskylt och tidningshållare. Styrelsen ser också till att ditt namn finns på namntavlan i porten.

Ombyggnadsregler

Se separat dokument.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningens ventilationssystem är av typ S självdragsventilation och besiktigas vart nionde år av certifierad besiktningsman. De medlemmar som vill använda mekaniska fläktar är skyldiga att provtrycka kanalen och uppvisa protokoll att kanalen är tät.

TV, dator och internet

Föreningen är för närvarande anslutet till Stokab fibernät. Bredbandsoperatören är Stockholms stadsnät/Bredband 2. Vänd dig direkt till de för mer information och anslutning, ring 0770-811 000.

Tvättstuga

Bokningsschema finns anslaget utanför tvättstugan. Tvättid kan bokas samtliga dagar mellan 8.00 – 22.00. Har du inte tagit din tvättid i anspråk senast 30 minuter efter utsatt tid, kan annan medlem överta tiden.

Om du inte kan använda din tvättid stryk dig på bokningsschemat och boka inte för alltför lång tid framåt. Det är lätt att glömma bort tiden.

Det är möjligt att ha kvar tvätt i torkrummet och tumlare en timme efter tvättidens utgång. Om man önskar utnyttja torkrummet under en annan medlems tvättid bör den som tvättar vidtalas och godkänna detta.

För miljön, försök att inte tvätta och torka alltför små kvantiteter. Samtidigt ska maskinerna naturligtvis inte överbelastas.

Det är förbjudet att färja kläder i tvättmaskinerna. Det är inte heller tillåtet att tvätta stora mattor och andra skrymmande föremål i våra maskiner.

Maskiner och tvättrum städas efter användning.

Om en maskin går sönder. Kontakta i första hand styrelsen och i andra hand fastighetsskötarfirman.

Skadedjur

Vi har problem med skadedjuret mal som älskar att äta ylle och andra tyger. Tänk därför på att inte hänga smutsiga textilier i källaren då de drar till sig mal. Tvätta, borsta och vädra och häng gärna kläderna i en tättslutande påse. Mal gillar också damm, så försök att städa ditt förråd lite då och då. En dammsugare finns för närvarande att låna i hobbyrummet. Är du särskilt rädd om ditt klädesplagg, förvara det i bostaden.

Några medlemmar har haft problem med skadedjur i sina lägenheter. Det gäller pälsängar och mal. Skadedjuren kommer in genom fönstret men kan också sprida sig från lägenhet till lägenhet. Om du får problem med skadedjur ska du kontakta Nomor så fort som möjligt. Föreningen har avtal med Nomor 0771 122 300 vilket innebär att saneringen är kostnadsfri.

Förvara gärna dina kläder tillsammans med lavendel och cederträ så minskar du skaderisken.

Styrelsen
Brf Dalagård 250110