



Antagna av styrelsen augusti 2010
reviderade april 2011, maj 2015,
mars 2020 samt okt 2022.

ORDNINGSREGLER FÖR BRF KARAMELLEN

1. Inledning

1.1 I bostadsrättslagen och föreningens stadgar anges bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter. Ordningsreglerna i denna handling har beslutats av föreningens styrelse och kompletterar lagens och stadgarnas föreskrifter. Skulle någon ordningsregel strida mot lagen eller stadgarna har de båda sistnämnda företräde.

2. Ordning och reda

2.1 Styrelsen svarar för bl.a. förvaltningen av föreningens angelägenheter. I denna uppgift ingår ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda i och utanför föreningens hus. Alla medlemmar och boende i föreningen är skyldiga att rätta sig efter styrelsens ordningsregler. Detta gäller även gäster, inneboende, hantverkare och andra som vistas inom föreningens hus och område.

3. Allmän aktsamhet

3.1 Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för reparation och underhåll betalas av alla gemensamt via månadsavgiften.

3.2 Skräpa inte ner i våra hus eller på vårt område.

3.3 Ta genast kontakt med någon i styrelsen om det inträffa en akut skada.

4. Säkerhet och grannsamverkan

4.1 Lås alltid dörrarna till källaren, soprummet, cykelrummet, teknikrummen, gästlägenheten m.fl. utrymmen efter dig. Se till att ytterdörrar, garagedörrar samt dörren till tvättstugan går i lås. Var uppmärksam på eventuella obehöriga som uppehåller sig i trapphusen eller garaget.

4.2 Meddela gärna någon granne om du skall vara borta från din lägenhet en längre tid.

5. Trapphus

5.1 Trapphusen är gemensamt utrymme och är av stor betydelse för husens gestaltning. Det är också viktigt att städningen av trapphusen kan genomföras på ett bra sätt till en rimlig kostnad. Därför får inte skor, kläder, paraplyer och annan privat egendom förvaras i trapphusen eller i entréerna. Eventuell dörmatta skall placeras innanför lägenhetsdörren. Gröna växter i snygga ytterkrukor kan i begränsad omfattning placeras i fönstren i trapphusen. Detta förutsätter att den som placerar ut växterna sköter dem så att de utgör en prydnad.

6. Gården

6.1 Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas in efter dagens slut.

6.2 Uteplatserna och bryggan får användas för privata arrangemang, förutsatt att man inte stör de kringboende. Tänk på att bryggan enligt detaljplanen skall vara en allmänt tillgänglig gångförbindelse.

7. Husdjur

7.1 Den som har husdjur är skyldig att övervaka att djuret inte stör eller förorenar på vårt område. Djurets spillning skall plockas upp.

8. Båtplatser

8.1 Båtplatserna uthyrs i första hand till bostadsrättsinnehavare i föreningen. För extern uthyrning gäller särskilt avtal med villkor. Andrahandsuthyrning får inte ske. Båtar eller båtutrustning får inte förvaras på bryggan eller på föreningens markområde.

8.2 Flytbommarna läggs i under april-maj och tas upp under september-oktober. Styrelsen ansvarar för uthyrning av båtplatser enligt särskild rutin.

9. Parkering

9.1 Boende i föreningen skall använda sina respektive bilplatser inom- och utomhus.

Gästparkeringsplatserna får inte nyttjas av de boende utan endast av våra gäster.

9.2 Det skall hållas rent och snyggt på alla bilplatser. Bildäck, biltillbehör, fritidsutrustning mm får inte förvaras i garaget. Förvaring och hantering av brandfarliga vätskor i garaget är förbjuden. Det är inte tillåtet att utföra bilvård och reparationer i garaget. Rengöring av bilens kupé får dock ske. Byte till sommar/vinterdäck får också ske i garaget om man inte hindrar annan från in- eller utfart. Fordon som parkerats skall vara i sådant skick att det inte läcker olja eller andra vätskor. Skulle oljespill uppstå finns oljesaneringsand att tillgå.

9.3 Parkering/uppställning av fordon får inte ske på inom kvartersgatorna eller vändplatsen inom området.

9.4 Till varje lägenhet hör en särskild bilplats. Andrahandsuthyrning av platsen får inte ske. Boende som inte har behov av sin bilplats kan meddela detta till styrelsen som i mån av efterfrågan hyr ut den till annan boende i föreningen enligt särskild rutin.

9.5 I föreningens garage finns två mc-platser. Dessa uthyrs av styrelsen enligt särskild rutin.

9.6 Utomstående skall inte ges tillgång till föreningens garage.

10. Avfall

10.1 Avfall skall sorteras och slängas i de avfallskärl för olika fraktioner som finns i soprummet (komposterbara hushållssopor, övriga hushållssopor, tidningar, metaller, hårdplast, glas, kartong, batterier och glödlampor).

10.2 Hushållssopor skall förpackas så att obehaglig lukt undviks i soprummet. Sopor och andra föremål får inte ställas utanför avfallskärnen och inte heller utanför soprummet. Sopor får givetvis inte ställas eller förvaras i trapphusen.

10.3 Övrigt avfall lämnas på återvinningsstationer eller återvinningscentralen i Bälinge.

11. Antenner

11.1 Det är inte tillåtet att montera parabolantennor eller andra antenner på husfasader eller balkonger/terrasser.

12. Balkonger/terrasser

12.1 Kläder får hängas för vädring och torkning inne på balkong/terrass. Skakning av mattor, sängkläder o dyl är inte tillåten. Blomsterlådor skall hängas inåt.

12.2 Det är inte tillåtet att sätta upp balkongskydd som fladdrar i blåsten eller som inte harmonierar i färg och form med husets fasad och balkongräcken.

12.3 Markiser får endast sättas upp efter det att styrelsen lämnat tillstånd. Färg och form skall harmoniera med husets fasad och räcken.

12.4 Grillning får ske på balkong/terrass med el- eller gasolgrill utan öppen låga, förutsatt att de kringboende inte störs av rök, lukt etc. Vid grillning skall grillen vara under ständig uppsikt. Läs och följ föreskrifterna om förvaring av gasol och brandfarliga vätskor i foldern ”Skydda dig och dina grannar mot brand”, utgiven av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap och som delats ut till alla boende i föreningen.

12.5 Utomhusbelysning/ljusslingor på balkonger/terrasser skall vara utformade och placerade så att de passar ihop med husets gestaltning och så att de inte stör grannar.

12.6 Vid nyttjande och rengöring av terrasser och balkonger skall hänsyn tas till dem som bor under, så att inte tvättvatten, blomjord, lecakulor m.m. blöter och smutsar ner balkonger, fönster, husfasader, inglasningar etc. nedanför.

13. Fordonsvård

13.1 Tvättning/avfettning samt annan vård och reparation av motorfordon är inte tillåten inom området.

14 Matning av fåglar

14.1 För att undvika råttor, möss, måsar, duvor m.fl. är all matning av fåglar förbjuden inom området och på balkonger/terrasser.

15. Tvättstuga

15.1 Bokning av tvättpass sker via föreningens hemsida, www.brfkaramellen.se.

15.2 Villkor för tvättstugans nyttjande finns anslagna i tvättstugan

16. Störningar

16.1 För att alla skall trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd och avhyst från lägenheten. Skyldigheten att inte störa gäller såväl i lägenheten inkl. balkong/terrass som i de gemensamma utrymmena och på gården.

16.2 Upplever du störningar bör du tala med grannen i fråga innan du för ärendet vidare till styrelsen. Ofta löser sig saken efter ett sådant samtal.

16.3 Vet du om att du kommer att föra oväsen (tex renovera eller ha fest) bör du meddela dina grannar om detta i förväg, så att de är informerade. Toleransnivån blir då oftast avsevärt större.

17. Andrahandsuthyrning

17.1 Upplåtelse av lägenheten i andra hand kräver samtycke från styrelsen. Sådant samtycke kommer att ges endast i de fall där lagen ger bostadsrättshavaren rätt att hyra ut i andra hand. Sådant rätt föreligger - som det heter i lagen - "om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke". Det är viktigt för trivseln och ordningen i vår förening att lägenheterna bebos av dem som äger lägenheterna så att upplåtelseformen i vår förening i praktiken inte övergår till att vara hyresrätt

17.2 Ansökan om andrahandsuthyrning skall vara skriftlig och skall göras senast 30 dagar före den planerade andrahandsuthyrning. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den vilken lägenheten skall upplåtas till i andra hand.

17.3 Styrelsens samtycke ges ett år i taget, med en eventuell förlängning på upp till en total uthyrningstid på 3 år. Undantag från tidsbegränsningen kan göras om bostadsrättsinnehavaren upplåter sin lägenhet till sina barn/föräldrar.

17.4 Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

18. Förråd

18.1 Det förråd som hör till varje lägenhet är endast avsett för förvaring och får inte användas för annat ändamål.

18.2 I garaget finns ett antal extra förrådsutrymmen. Dessa hyrs ut till medlemmar enligt särskild rutin. Andrahandsuthyrning får inte ske.

19. Trädgårdsskötsel

19.1 Gräsklippning, snöskottning och sandupptagning utförs av entreprenör som föreningen anlitar. Övrig trädgårdsskötsel inom området sker på frivillig basis.

19.2 De lägenheter som har gräsmatta och/eller rabatt i anslutning till sin terrass skall se till att dessa ytor är välskötta (såsom övriga gröna ytor) och de får inte användas som förvaringsplats för cyklar, fritidsutrustning mm.

20. Felanmälan

20.1 Felanmälan görs antingen via e-post till föreningens ordförande och/eller annan särskild utsedd styrelseledamot (se föreningens anslagstavla) eller genom att fylla i en blankett ”felanmälan” och lägga den i brevlådan som finns i garaget vid entrén till hus A.

21. Gästlägenhet

21.1 Föreningen har en fullt möblerad gästlägenhet som hyrs ut dygnsvis (maximalt fyra dygn i sträck om inte annat överenskommits med styrelsens ordförande) till föreningens medlemmar för inkvartering av gäster. Bokning av gästlägenheten sker på föreningens hemsida, www.brfkaramellen.se. Betalning av hyra skall utan anmaning betalas i samband med bokningen till av föreningen angivet konto med angivande av att betalningen avser gästlägenheten. I kostnaden ingår tillgång till en av våra gästparkeringsplatser. Medlem som bokat lägenheten ansvarar för att lägenheten städas och görs i ordning så att den är ren och fräsch för nästa gäst som skall nyttja lägenheten. Närmare villkor för gästlägenhetens nyttjande finns i gästlägenheten.

22. Lägenhetspärm

22.1 I varje lägenhet skall finnas en pärm med föreningens stadgar och diverse annan information. Pärmerna skall hållas aktuella med nya uppgifter. Vid försäljning av lägenheten skall pärmen överlämnas till köparen.

23. Försäljning

23.1 Bostadsrättsinnehavare som avser att sälja sin bostad skall informera styrelsens ordförande eller vice ordförande. Blivande köpare ansöker om medlemskap i föreningen. Juridisk person kommer inte att medges inträde i föreningen. Köparen bjuds in till ett möte med representanter för föreningens styrelse där föreningen och dess verksamhet går igenom och köparen presenterar sig. Styrelsens beslut om medlemskap meddelas skriftligt till köparen. I samband med överlåtelsen tas en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbeloppet ut samt i förekommande fall en pantförskrivningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.

Alingsås i oktober 2022

Styrelsen