



Ordningsregler för BRF Catalinakajen avseende trivsel och administration

Inledning

Det är viktigt att alla medlemmar har läst stadgarna för BRF Catalinakajen. De finns tillgängliga på föreningens hemsida www.catalinakajen.se

Ordningsreglerna har omarbetats bl.a. uppdaterade stadgar och att våra fastigheter och lägenheter börjar bli ett antal år gamla. Det blir flera som genomför större renoveringar och omfattande underhållsåtgärder. Det finns då anledning att ta upp ett antal trivselaspekter, men även sådant man bör tänka på som styrelsen ska tillfrågas om.

Stadgar och regler

Som medlem i vår förening har du inte bara nyttjanderätt till din bostad utan också skyldigheter mot övriga medlemmar i föreningen. I vissa frågor finns det bindande regler. Dessa återfinns i stadgarna och i föreningens ordningsregler för trivsel och administration. Dessa finns på den öppna sida på föreningens hemsida www.catalinakajen.se.

Stadgarna och reglerna gäller inte bara dig som är bostadsrätthavare utan också familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som du anlitar. Det är bostadsrätthavarens skyldighet att informera dem som hyr bostadsrätten i andra hand om bostadsrättsföreningens stadgar och regler samt att de ska följas. Hyresgäster i affärslokalerna ska också följa reglerna i tillämpliga delar.

Det är viktigt att vara rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av oss alla gemensamt. Skada orsakad av dig måste du själv bekosta. Om en allvarig skada inträffar i lägenheten eller huset ta i första hand kontakt med fastighetsförvaltaren. Kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida och i portskåpen. Informera även styrelsen.

BRF Catalinakajen

Styrelsen

Styrelsens uppgift är att ha hand om den löpande förvaltningen, fatta gemensamma beslut och verkställa beslut som föreningsstämman fattar.

Styrelsen ska arbeta för långsiktigt god ekonomi i föreningen. Styrelsen har ett gemensamt ansvar för hela bostadsrättsföreningens verksamhet. Det innebär att samtliga ledamöter har ansvar även för delegerade uppgifter inom och utom styrelsen.

Styrelsens arbete regleras bl.a. av:

- Föreningens stadgar
- Lagen om ekonomiska föreningar
- Bostadsrättslagen
- Hyreslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Aktuell skattelagstiftning

Vilka som ingår i styrelsen hittar du dels på hemsidan, dels på informationsblad i portskåp i entrén. E-post till styrelsen skickas till catalinakajen@gmail.com.

Felanmälan

Aktuell information om felanmälan finns anslagen i portskåpen.

Larma endast när det gäller allvarliga fel som måste åtgärdas omedelbart. För småfel som inte är brådsakande, t.ex. trasiga lampor, skickas enklast ett mail till förvaltaren/styrelsen.

Underhåll och förändringar i lägenheten

Det är bostadsrättsföreningen som äger och förvaltar fastigheten och husen, samt utövar fastighetsägareansvaret. Medlemmarna (bostadsrättshavarna) äger genom sitt medlemskap viss andel i föreningen, alltså ett indirekt ägande till fastigheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar på egen bekostnad för underhåll så att lägenheten jämte tillhörande utrymmen är i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar själv för lägenhetens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt. Vidare ingår i ansvaret lägenhetens inredning i kök och badrum, vitvaror, elektriska installationer/ledningar, glas och bågar i fönster och dörrar, ytter- och innerdörrar, samt så kallade svagströmsanläggningar (nätverkskabel o.d.). Om något av detta går sönder måste du se till att det repareras.

Bostadsrättshavaren svarar inte för till exempel yttertak, fasad, utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar, ledningar för avlopp, värme, ventilation, elektriska installationer och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Stadgarna reglerar också åtgärder som bostadsrättshavaren inte får vidta utan att först be om styrelsens tillstånd. Det gäller ingrepp i bärande konstruktion, befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Medlemmen får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd i förhand, t.ex. om du vill ta ner en vägg, ändra på/ dra elledningar eller dra nya rör. Kontakta då alltid styrelsen innan du sätter igång. Gör

BRF Catalinakajen

anmälan innan t.ex. utrustning anskaffas, som senare visare sig inte vara godkänd.

Arbeten som i en förlängning kan leda till fuktskador måste du alltid anmäla till styrelsen, t.ex. omdragning av vatten och avlopp eller arbeten i badrum som inverkar på fuktspärren.

Vid byte av spiskåpa för lägenhet utan fläkt, krävs styrelsens tillstånd. Görs en felaktig installation störs utsugningssystemet och grannarna kan få matos in till sin lägenhet.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten i lägenheten. Större underhålls- och förändringsarbeten kan vara bullriga. Informera grannarna innan arbetet börjar med t ex. en tydlig lapp i entrén. Informera även styrelsen att grannarna har informerats.

Försäkringar

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring (se hemsidan för mer information).

Det innebär att medlemmen inte behöver teckna ett sådant tillägg i sin hemförsäkring.

Kontrollera dock med försäkringsbolaget med vilket ordinarie hemförsäkring tecknats att ett fullgott skydd erhålls med de båda försäkringarna.

Fasader, balkonger och markiser

Fasaderna är mycket känsliga för fukt som följd av håltagning. Fuktskador som följd av felaktig håltagning kan bli väldigt kostsamma för dig och föreningen. Styrelsen medger därför numera inte någon håltagning i fasaderna.

Den som vill sätta upp en markis skall inhämta styrelsens skriftliga godkännande och får inte fästa markisen i eller göra åverkan på den putsade fasaden.

Markistygget ska ha rätt färg. Kontrollera med styrelsen! Samma sak gäller för markisväv för uppsättande på balkongräcke.

Du kan även välja att som alternativ till balkongräckesinklädnad sätta upp genomskinlig glas-/plastinklädnad på motsvarande yta, men innan du gör detta skall styrelsen ge sitt godkännande.

Använd inte balkongen som förrådsutrymme. Blomlådor får sättas på balkongräcket, men av säkerhetsskäl endast på insidan.

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn i den putsade fasaden, på eller utanför balkongräcke.

Bostadsrättsföreningen har bygglov och ramavtal med en leverantör för inglasning av merparten av balkongerna. Kontakta styrelsen för mer information.

Soprum och avfallshantering

Soprummen är avsedda för hushålls- och matavfall, plast, kartong/wellpapp samt tidningspapper. Hushållssoporna måste vara hållbart förpackade och matavfall i anvisade pappåsar. Alla sopor måste läggas i sopkärlen.

Sophämtningen tar bara hand sådant som finns i kärlen. Sophanteringen ska skötas av alla enligt anvisade instruktioner, som finns tillgängliga på föreningens hemsida.

BRF Catalinakajen

Du ansvarar själv för att transportera bort avfall som inte kan återvinnas i soprummen. Närmaste miljöstation finns på Flygkårsvägen strax innan "MacDonalds rondellen". Övriga grovsopor ska transporteras till exempelvis Hagbytippen.

För den som vill ha mer information finns även Täby kommuns avfallsföreskrifter och annan information på Täby kommuns hemsida.

Entréer, trapphus och hissar

Det är inte tillåtet att använda trappuppgången och utrymmen i anslutning till entrén för förvaring privat egendom och andra saker.

Enligt brandskyddsbestämmelser får inte något finnas i trapphus och entréer som kan hindra utrymning eller som kan medföra brandrisk.

I vissa entréer finns ett särskilt rum för barnvagnar. Detta utrymme är inte avsett för något annat än just barnvagnar, rollatorer och rullstolar.

Råkar du smutsa ned i entréer, trapphus eller hiss är det viktigt att du gör rent.

Städning, renhållning m.m.

Det är inte tillåtet att skaka mattor eller sängkläder utanför fönster eller balkonger.

Sopa inte ut damm och skräp från balkongen. Måste du skotta bort snö, var försiktig så det inte leder till olägenhet eller skada för någon annan.

Fett som hålls i avlopp i kök och badrum kan orsaka stopp. Häll överskottsfett i någonting (exempelvis en PET-flaska) där det kan stelna och lägg det sedan i hushållsavfallet. Om det blir stopp i direkt anslutning till lägenheten är medlemmen ansvarig och ersättningsskyldig.

Cyklar, mopeder och motorcyklar

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummen i hangaren eller i cykelställen utanför portarna.

Parkering av motorcyklar kräver tillstånd i likhet med hur övrig fordonsparkering sker inom området. Vid behov ta kontakt med parkeringsansvarige i styrelsen.

Om du inte använder cykeln på vintern, sätt in den i ett av cykelrummen. Säkra är att alltid förvara cykeln i cykelrummen för att minimera stöldrisken.

Förråds- och cykelutrymmen

I våra förråd i hangaren ska samtliga ytor mellan förråden lämnas fria.

Längst in i cykelrummen får, utöver cyklar och mopeder, också förvaras sommar- och vinterdäck. Annan privat egendom får inte förvaras i cykelrummen.

BRF Catalinakajen

Grillning / Gasolkamin

I föreningen tillåter vi grillning på öppna balkonger och uteplatser. Det är en frihet under ansvar.

Grillen ska vara en gasolgrill eller elektrisk grill. Tänk på att os från grillning kan upplevas som störande.

Grillning på inglasad balkong är INTE tillåtet. En inglasad balkong är att betrakta som inomhus och gasolgrillar är avsedda och tillåtna endast för utomhusbruk.

Gasolkaminer som är avsedda för inomhusbruk FÅR användas på en inglasad balkong. Man bör vara särskilt noga med ett fritt avstånd, s.k. säkerhetsavstånd, runt kaminen.

Föreningen följer MSBs regelverk när det gäller förvaring och användning av gasoldrivna produkter.

Rökning

Rökning på balkong och uteplats ger upphov till hälsovådlig rök som av icke-rökande uppfattas som ett problem eller störande om de drabbas av röken.

Parkering mellan husen och gästparkering

Tillfällig parkering mellan husen gäller endast för ilastning och urlastning.

Föreningen och samfälligheten har ett antal gästparkeringsplatser på ovensidan av hangaren. Dessa platser får endast användas av besökande med ett parkeringstillstånd synligt. Varje lägenhet tilldelas två parkeringstillstånd vid årsskiftet, giltigt i 1 år.

Störningar

Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Det är viktigt att inte störa kringboende. Det gäller hög musik, skällande hundar, mobilsamtal med högtalaren påslagen och annat störande ljud.

Reglerna gäller dygnet runt.

Har du fest, informera grannarna i god tid, om du tror att du kommer att störa. Om du blir störd av andra boende i föreningen, tala i första hand med den som stör.

Säkerhet

Vi har ett gemensamt intresse av att obehöriga inte kommer in i våra trappuppgångar, garage eller förrådsutrymmen. Lämna därför aldrig ut portkod till okända. Se till att garageportar och förrådsdörrar går igen ordentligt och att ingen obehörig kommer in.

Har du uppmärksammat något misstänkt informera styrelsen per telefon eller e-post. Är det akut eller pågående brott ring polisen på 112.

Våra lägenhetsdörrar har god säkerhet, men blir bäst om man låser båda låsen.

BRF Catalinakajen

Trädgård

Utemiljön är viktig. Föreningen har tagit hjälp med skötsel av rabatter och gräsmattor. Det är ändå angeläget att alla hjälper till när det behövs, exempelvis med bevattning.

Fimpar och skräp hör inte hemma inom vårt område. Vi får hjälpas åt att plocka bort skräp, inte bara på städdagar. Hundar ska hållas rent efter.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Ansökan ska vara skriftlig. Mer information och ansökansformulär finns på medlemssidorna på föreningens hemsida.

Om du tänker flytta

Tänk på att den som övertar din lägenhet också måste godkännas som medlem i föreningen innan övertagande och inflyttning får äga rum. Det sköts vanligen av mäklaren, annars kontakta medlemsansvarig i styrelsen om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse.