

BRF JÄRVEN 2 - ORDNINGSGREGLER

1. Bakgrund & Syfte

I. De rättigheter och skyldigheter som följer med medlemskapet i föreningen anges i första hand i föreningens stadgar. Till grund för föreningens stadgar finns Jordabalken och Bostadsrättslagen som har paragrafer som reglerar de rättigheter och skyldigheter medlemmen har gentemot föreningen och medlemmarna emellan.

II. Styrelsen har fulla ansvaret för fastställandet av föreningens ordningsregler, och medlemmarna har ansvaret att följa dessa regler.

III. Dessa ordningsregler gäller inte bara bostadsrättsinnehavaren, utan även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare som utför arbete i lägenheten.

IV. Många trevliga aktiviteter erbjuds för den som bor i en bostadsrätt. Först och främst i lägenheten men även på balkongen och allmänna utrymmen som t ex trapphus, bastu/relax, källaren och gården. En medlems nöje får dock aldrig bli en grannens plåga. Hänsyn och kommunikation är därför synnerligen viktiga ledord i Brf Järven 2.

V. Beroende på lägenheternas placering påverkas naturligtvis andra medlemmar/personer på olika sätt. Självklart gäller dock samma regler för samtliga medlemmar oberoende av våningsplan och placering, även om reglerna kan uppfattas mer eller mindre relevanta för olika medlemmar.

VI. Syftet med Brf Järven 2 ordningsregler är att säkerställa dels att lagar, allmänna regler och brandskyddsregler efterlevs, dels minimera eventuella störningar medlemmar emellan, dels säkerställa att fastigheten får ett enhetligt helhetsutseende. Enligt kommunens stadsantikvarie gäller att vår speciella fastighets utseende ska ta kulturmiljöhänsyn, och undvika en splittrad förvanskad kulturmiljö. Se separat fastställda balkongregler.

VII. Lagen är tydlig att det är fastighetsägarens ansvar (dvs Brf Järven 2:s styrelse) att fastighetens olika delar är säkra. Av denna anledning ska vid tveksamma regeltolkningar styrelsen alltid involveras och har mandat att fatta slutgiltigt beslut avseende vad som gäller, inklusive tolkning av nedanstående regler i kap 2, och ev nödvändiga åtgärder.

2. Regler

2.1 Brandskyddsregler

Se separata brandskyddsregler, fastställda av styrelsen.

2.2 Balkonger

Se separata balkongregler, fastställda av styrelsen.

2.3 Garage

Garaget är en gemensamhetsanläggning och tillhör både Brf Järven 2 och Brf Järven. I garageplatsavtalet och brandskyddsreglerna framgår gällande regler. För övrigt gäller att medlemsgarageplats sägs upp automatiskt vid försäljning av bostadsrätt och vid andrahandsuthyrning.

2.4 Allmänna Ordningsregler

2.4.1 Aktsamhet

Medlem ska vara aktsam om såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

2.4.2 Informationsinhämtning

Medlemmen ska genom de kanaler föreningen har, det vill säga hemsidan, styrelsebrev, information i trappuppgångarna eller genom direkt kontakt med styrelsen, hålla sig informerad om föreningens verksamhet, regler och ev förändringar.

2.4.3 Ekonomi

Medlemmen ska alltid betala sina föreningsavgifter i tid, och på ett sådant sätt att det tydligt framgår vilken medlem som har betalat. Om medlem trots allt inte har lyckats betala i tid, ska orsaken omedelbart kommuniceras till FF Ekonomiförvaltning.

2.4.4 Rökförbud

Det råder rökförbud i fastighetens samtliga allmänna utrymmen. Rökning undanbedes i direkt anslutning till entréerna. Rökning är tillåten i resp lägenhet och på balkonger, men normal hänsyn ska alltid visas till andra medlemmar och närliggande balkonger.

2.4.5 Störande ljud

Normal hänsyn ska alltid tas till övriga medlemmar avseende störande ljud, som t ex TV, radio, stereo, verktyg och maskiner. För allas trivsel ska så kallad nattro prägla fastigheten kl 22:00 – kl 07:00 vilket innebär att extra stor hänsyn ska tas till övriga medlemmar under denna tid.

Styrelsen rekommenderar att närboende medlemmar informeras i god tid om fest/firande planeras efter kl 22:00. Vid tveksamma fall, kontakta styrelsen som beslutar om eventuella tillstånd/restriktioner/åtgärder.

Renoveringsarbete som orsakar störande buller får endast ske vardagar kl 09:00 – 18:00 och helgdagar kl 10:00 – 16:00. Styrelsen rekommenderar att närmaste grannarna informeras i god tid om ett längre pågående störande renoveringsarbete planeras.

2.4.6 Föremål i Trapphus

Felaktig placering av föremål på ej tillåtna ytor utgör en oacceptabel risk vid utrymning. Enligt prejudicerande dom (Stockholms länsrätt, ref 19787-05) är det förbjudet att förvara brännbara eller lösa föremål i trapphus som kan försvåra trygg utrymning (för medlemmar och Räddningstjänst). NOT: Medlemmar och styrelser blir *personligen* ansvariga för ev skadeföljder. För ytterligare regelinformation, se separata brandskyddsregler fastställda av styrelsen.

Märkta tillåtna ytor för barncyklar och barnvagnar är endast avsedda för barncyklar och barnvagnar i regelbundet bruk. Annan förvaring ska ske i det egna förrådet, lägenhet eller annan privat plats.

2.4.7 Lägenhetsskada

Om det i lägenhet uppstår en sådan skada att dess avhjälpande inte kan uppskjutas (t ex större läckage/vattenskada), ska jourföretag och styrelsen omedelbart kontaktas. NOT: Om medlem t ex inte uppmärksammar ett läckage, trots att det varit synbart och läckaget därför pågått en längre tid, kan medlemmen även få ansvara för vattenskadan i sin helhet pga oaksamhet. Har skadan drabbat fastigheten och lägenheterna runt omkring kan medlemmen bli skyldig att ersätta skadan på skadeståndsrättslig grund.

2.4.8 Sopor & avfallshantering

Sopor och avfall ska paketeras så att gemensamma utrymmen ej smutsas ned, och sorteras enligt informationstavlor i sophuset. Saknas lämplig behållare för soporna/avfallet är det medlemmens ansvar att frakta detta till kommunal avfallsstation/Returpunkten. Kartonger och förpackningar ska vikas ihop i största möjliga mån, för att undvika alltför snabbt överfyllda behållare.

2.4.9 Husdjur

Medlemmar som har husdjur ansvarar för att dessa ej för störande oljud eller smutsar ner i föreningens allmänna utrymmen. Husdjur får inte rastas på gården.

2.4.10 Skadedjur

Det är varje medlems ansvar att vid upptäckt av skadedjur (t ex vägglöss, kackerlackor) snarast möjligt informera styrelsen och kontakta skadedjursbekämpande företag.

2.4.11 Andrahandsuthyrning

Medlem måste alltid ha styrelsens tillstånd för att hyra ut i andra hand, oavsett hur lång eller kort tid som uthyrningen gäller. Styrelsen kan avslå ansökan om tillfällig uthyrning om medlemmens syfte endast är att tjäna pengar på andrahandsuthyrningen. Om styrelsen säger nej av andra skäl kan medlemmen få saken prövad i hyresnämnden och där få sin andrahandsuthyrning godkänd. Hyresnämnden bedömer skälen utifrån lag och praxis och kan bevilja uthyrning om det till exempel handlar om provsamma boende, arbete eller studier på annan ort eller sjukdom. Medlem som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen. Vid en längre andrahandsuthyrning (> 6 mån) sägs medlems parkeringsplats (garage/utomhus) automatiskt upp.

2.4.12 Bastu/Relax/Övernattningsrum

Bastun tillhör Brf Järven 2 men medlemmar i Brf Järven tillåts även använda denna, enligt separat överenskommelse. Detta innebär att Brf Järven 2 & Brf Järven har ett gemensamt ansvar för hela bastu/relax/övernattningsrumutrymmet vid användandet. Följande regler gäller:

- A. De som använder bastu/relax/övernattningsrummet lämnar detta i sådant skick som de själva skulle vilja ha det när de kommer.
- B. Upptäcks brister och fel (oavsett vem som orsakat dem), som anses behöver åtgärdas, felanmäls detta snarast möjligt till FF Fastighetservice AB samt styrelsen informeras.

2.4.13 Gården

Gården tillhör både Brf Järven 2 och Brf Järven. Följande regler gäller:

- A. Öppning av portikgrinden får göras tillfälligt för fordon för i- och urlastning. I övrigt gäller parkeringsförbud på gården.
- B. Portikdörren får under inga omständigheter ställas upp.
- C. Regler för lån av portiknyckeln finns anslagna där portiknyckeln hänger.

2.4.14 Grillpaviljonger

Grillpaviljongerna tillhör både Brf Järven 2 och Brf Järven. Följande regler gäller:

- A. Vid användandet av grillpaviljong ska normal hänsyn tas till övriga medlemmars boende avseende t ex grillos och ljudnivå.
- B. De som använder en grillpaviljong lämnar denna i sådant skick som de själva skulle vilja ha den när de kommer.
- C. Upptäcks brister och fel (oavsett vem som orsakat dem), som anses behöver åtgärdas, informeras styrelsen om detta.

2.4.15 Lägenhetsunderhåll och renovering

Varje medlems ansvar avseende lägenhetsunderhåll och renovering framgår av föreningens stadgar.

2.4.16 Fastighetens utsida

Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd, t ex parabol, armaturer, flaggor, markiser. Se även kap 1, punkt VI.

2.4.17 Försäkring

Tilläggsförsäkring för bostadsrätt är obligatorisk och tecknas kollektivt av föreningen.

2.4.18 Säkerhet

Det är varje medlems ansvar att noga kontrollera att alla låsta dörrar i fastigheten stängs efter in- och utpassering, och att inga okända/obehöriga personer samtidigt passerar in. Portkoder ska betraktas som "nycklar" och ska inte kommuniceras till okända/obehöriga.

2.4.19 Tillträde till lägenheter

Styrelsen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Detta stöds av Bostadsrättslagen.

2.4.20 Likabehandlingsprincipen

Likabehandlingsprincipen gäller i föreningen och handlar om att medlemmar ska behandlas lika. Men olika behandling kan ändå vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Medlem som bor på entréplanet får t ex ändå vara med och betala för renoveringen av hissen, och den som inte har garageplats betalar ändå för åtgärder i garaget. Likabehandlingsprincipen kan således innebära att en investering medför att olika medlemmar kan få bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen.

* * *

Dessa ordningsregler är fastställda av styrelsen, efter att ha varit på remiss hos samtliga medlemmar i två omgångar. Vid eventuella tolkningsdispyter har styrelsen alltid slutgiltigt tolkningsföreträde. Dessa ordningsregler är komplement till lagar och stadgar.

Grova överträdelser av regler kan medföra att nyttjanderätten till en bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta stöds av samt föreningens stadgar och Bostadsrättslagen 7 kap.

Dessa ordningsregler gäller fram tills eventuella förändringar är beslutade genom nytt styrelsebeslut eller i samband med Årsstämma.

Styrelsen Brf Järven 2

Norrköping 2019-08-26



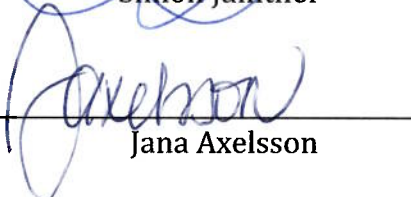
Lennart Axelsson



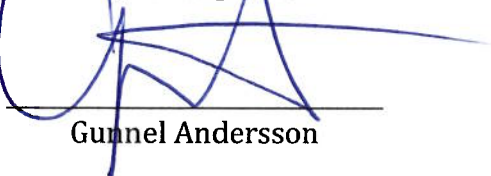
Simon Jämtner



Kjell Wegefors



Jana Axelsson



Gunnel Andersson