



ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

för Bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 1, Härryda kommun

Det här bör Du veta om föreningens regler!

Ansvar för trivsel och ordning

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Trivseln är ett gemensamt ansvar.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter reglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Reglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om reglerna inte följs

I så fall kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen/ hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

2. Akut skada, fel och brister

I lägenheten: Kontakta *SBC Kundtjänst*. Var medveten om att de kan debiteras den enskilde innehavaren för utförda tjänster beroende på ansvarsförhållandet.

I gemensamma utrymmen: Kontakta *fastighetsansvarige i styrelsen* i första hand, eller om inte han kan nås, någon annan i styrelsen.

(Under garantitiden kan förhållandena vara annorlunda beroende på felets art och orsak. Garantiden för installationerna i lägenheten är i allmänhet 2 år och för köksmaskinerna 5 år. Om du är osäker så kontakta gärna någon i styrelsen.)

2. Säkerhet

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.

- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Eftersom de är nätanslutna krävs inget batteribyte, men kontrollera ändå regelbundet att de fungerar. (Om strömmen går finns ett reservbatteri i brandvarnaren).
- f) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

3. Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm. Det kan göras i anslutning till grillplatserna söder om husen.
- c) vid grillning får endast elgrill användas. För balkong med anslutande trädäck kan även gasol tillåtas om grillen står utanför huset. Kolgrill får endast användas på gräsmatta eller vid på den särskilda grillplatsen som finns söder om husen.
- d) Placera blomlådor innanför balkongräcket.
- e) Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- f) För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga belägen i hus nr 7. Följ de skötsel- och städanvisningar som finns anslagna i tvättstugan. Det gör att det blir trevligare att använda tvättstugan och dessutom bidrar det till att maskinerna fungerar bättre och håller längre. Tvättider bokas med den blå nyckelbrickan utanför tvättstugan.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rullatorer

Cyklar och mopeder respektive barnvagnar ska förvaras i cykel- respektive barnvagnsrummet i varje hus och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. Om cykelrummet blir fullt kan barnvagnsrummet även användas för cyklar om det inte hindrar barnvagnsförvaring.

Förvara dina saker i ditt förråd eller i lägenheten. I cykel- och barnvagnsrummen får endast finnas cyklar respektive barnvagnar.

8. Inre hallar, trapphus och loftgångar

Vid en eventuell brand skall det vara lätt att utrymma genom trapphusen och ambulanspersonal måste ha fri passage med bår. Detta gäller även loftgångar och spiraltrappan på gaveln. Det är tillåtet att ha en dörmatta och ställa någon enstaka blomma och/eller stol eller dylikt, som inte stör

eventuell utrymning, utanför sin egen dörr. Tänk på att vi inte kan kräva att lokalvårdarna skall lyfta på dessa utan vi måste själva hålla rent under och kring dessa.

9. Avfallshantering

Genom att följa anvisningarna för sophantering och lägga komposterbara hushållssopor i därför avsedda påsar i den lilla behållare samt att slänga övrigt torrt restavfall i den stora minimerar vi dålig lukt och annat obehag. Nya påsar finns att hämta i livsmedelsaffärerna bl.a. Övriga sopor som glas, papper, tidningar, plast och metall lämnas på återvinningscentralerna vid torget eller Bråta.

10. Förråd

I källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden.

11. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar. Plocka upp djurets spillning.

13. Störningar

För att alla ska 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 från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Skall Du ha fest så informera gärna grannarna i god tid om Du tror att Du kommer att störa. Om du upplever att du vid upprepade tillfällen blir störd av din granne, börja med att prata med vederbörande. Om inte detta hjälper kontakta någon i styrelsen.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalar bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla 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, fönsterlister samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

För målningsunderhåll utvändigt finns en särskild instruktion (bilaga 1).

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnämnan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

17. Markiser och solskydd

Dessa får efter styrelsens godkännande och anvisningar sättas upp på balkongerna. Utseende ska vara enhetligt och harmoniera med husets fasader och vara enfärgat ljusgrå.

18. Värme och ventilation

Ventilationssystemet i lägenheterna är balanserat, det vill säga att lika mycket luft som sugts ut ur badrummen tillförs via tilluftsventilerna i varje rum. Det innebär att vädring i princip är onödig utan tillräckligt luftutbyte sker via systemet.

Om du tycker att det är för varmt ställ ner termostatventilerna i stället för att vädra i onödan. Det sparar på de gemensamma värmekostnaderna.

Termostatventilerna i gemensamma utrymmen som inre hallar, trapphus och källare är inställda för en temperatur av c:a 12-15 grader också för att spara energi.

19. Parkeringsvärmare

Uttagsskåpet på parkeringsplatsen kan förses med en fjärrstyrd start- och stoppanordning. En eventuell sådan installation skall möjliggöra även för grannen att göra likadant samt kunna tas bort vid behov. Endast behörig elektriker får göra installationen.

20. Snöskottning

Snöskottning kommer att utföras av fastighetsförvaltaren. Då skottas infarten på parkeringen, medan utrymmet mellan de enskilda bilarna måste var och en ta hand om. Snöskyffel och sopborste finns i cykelrummet.

21. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Trivselreglerna har beslutats av styrelsen att gälla fr.o.m. 2015-05-25

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.