



Trivsel och ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 2, Härryda Kommun

Datum: 2015-12-23, uppdaterade 2020-03-02

Allmänt

I bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 2 vill vi att alla skall trivas och finna sig till rätta och som ett led i detta har följande trivsel- och ordningsregler tagits fram. Grundtanken med reglerna är att vi alla skall förstå de grundläggande förutsättningarna för hur vi skall dela vårt boende och agera gentemot varandra i den gemensamma bostadsrättsföreningen. Flera av byggnadernas funktioner är gemensamma och därför är det viktigt att var och en vet hur de ska förvaltas på bästa sätt. Som medlem i föreningen har vi ett ansvar, som vi delar tillsammans.

Driften av en bostadsrättsförening styrs av ett antal reglement. Föreningens stadgar ligger som grund för all vår verksamhet. För frågor som inte regleras i stadgarna gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Utöver detta gäller föreningens trivsel och ordningsregler. Regler, stadgar och lagar gäller inte bara bostadsrättshavarna utan omfattar även familjemedlemmar liksom besökare, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheterna. Reglerna gäller också för andrahandshyresgäster och övriga som har tillträde till bostadsrättsföreningens lokaler.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar.

Alla medlemmar är välkomna att höra av sig till styrelsen vid funderingar och frågor kring dessa trivsel- och ordningsregler.

Kontaktuppgifter till styrelsen finns i entrén i varje trapphus och på hemsidan www.brffh2.se. I trivsel- och ordningsreglerna finns hänvisningar till dokument på hemsidan. Dessa dokument kan även tillhandahållas av styrelsen.

Trivsel och ordningsregler

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Underhåll och reparationer är en gemensam kostnad.

2. Akut skada, fel eller brister i lägenhet

Vid akut skada, fel eller brist i lägenheten skall SBC kundtjänst kontaktas. Kostnad tas av den enskilde medlemmen om det inte är något som ingår i den gemensamma förvaltningen.

3. Akut skada, fel eller brister i gemensamma utrymmen

Vid akut skada, fel eller brist i gemensamma utrymmen skall kontakt med fastighetsansvarig i styrelsen tas i första hand. Om fastighetsansvarig inte kan nås skall någon annan i styrelsen kontaktas.



4. Säkerhet

Ur en säkerhetsaspekt finns det handlingar som genom oaksamhet kan påverka andra medlemmar och deras egendom. Dessa handlingar vill vi minimera genom att uppmana alla att

- a) kontrollera att yttre porten och bakdörrar i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) inte släppa in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- c) inte lämna källardörrar olåsta.
- d) vara försiktig med öppen låga/eld/levande ljus.
- e) regelbundet kontrollera sina brandvarnare. Skötsel av brandvarnarna beskrivs på hemsidan.
- f) meddela med fördel grannar eller styrelsen om man är bortrest under en längre tid.

5. Utrymning och sjukvårdstransport genom gemensamma utrymmen

Vid en eventuell brand skall det vara lätt att utrymma genom trapphusen, loftgångar och spiraltrappan på gaveln. Ambulanspersonal måste ha fri passage med bår.

6. Städning av gemensamma utrymmen

Städning av trapphus, loftgångar och gemensamma utrymmen ska kunna göras på ett bra sätt. Tänk på att vi inte kan kräva att lokalvårdarna skall lyfta krukor, stolar och dylikt i trapphallar utanför respektive ytterdörr. Respektive bostadsrättshavare måste själva hålla rent under och kring dessa föremål.

7. Trapphus, loftgångar och inre trapphallar (vid ytterdörrar)

Trapphus, loftgångar och inre trapphallar skall hållas rena från skrymmande föremål. Entrén ska vara tom för allas trevnad samt av brand och utrymningsskäl. På loftgångar och i inre trapphallar är det tillåtet att ha en dörrmatta och ställa någon enstaka blomma och/eller stol eller dylikt utanför ytterdörren. Dessa får dock ej störa eventuell utrymning eller framkomlighet för ambulanspersonal. Det är ej tillåtet att ställa/förvara cyklar, barnvagnar eller liknande utanför ytterdörren.

8. Balkonger, altaner och loftgångar

Balkonger, altaner och loftgångar är utrymmen som till viss del påverkar alla i form av utrymningssvägar, sanitär angelägenhet eller bara rent estetiskt. Det finns även delar där skötseln är ett gemensamt intresse för föreningen. Därför gäller följande punkter för dessa utrymmen:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkong-/altanmöblering får ej förekomma.
- b) Skakning av mattor ska utföras på ytan mot skogen bakom vår fastighet.
- c) Vid grillning får endast elgrill användas. För balkong med anslutande trädäck kan även gasol tillåtas om grillen står utanför huset.
- d) Blomlådor får ej hängas utanför 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. Eventuellt bygglov betalas av respektive bostadsrättshavare.
- g) Balkongräcket ska underhållas. Du som bostadsrättshavare uppmanas att sköta detta enligt anvisning på föreningens hemsida.
- h) Träpanel på ytterväggen samt solskydd av trä ska ej oljas in eller behandlas på annat sätt.
- i) Det är okej att montera upp infravärme efter godkännande från styrelsen. Återställning av möjliga skruv-, spikhål etc ska göras av bostadsrättshavaren vid demontering.



9. Förråd

Till varje bostadsrätt finns ett gallerförråd där personliga tillhörigheter kan förvaras. Gångarna mellan förråden ska hållas fria från föremål p.g.a. utrymningsskäl. Undvik att förvara stödbegärlig egendom i förråden.

Förråd får ej hyras ut i andrahand separerat från lägenheten. Bostadsrättshavaren kan dock välja att ställa förrådet till förfogande för andra medlemmar vilket kan göras genom att informera styrelsen. Bostadsrättshavaren kan återfå tillgång till förrådet med en månads uppsägningstid för den som brukar förrådet (hela månader).

10. Cyklar och barnvagnar

Cyklar och barnvagnar ska förvaras i cykel- respektive barnvagnsförråd i varje hus och får inte ställas utanför entréporten (undantaget tillfälliga gäster). Om cykelrummet blir fullt kan även barnvagnsrummet användas för cyklar förutsatt att det inte hindrar barnvagnsförvaring. I cykel- och barnvagnsrummen får endast cyklar respektive barnvagnar förvaras.

11. Gemensam vatten- och elförbrukning

Vattenförbrukning, uppvärmning av vattnet samt el i gemensamma utrymmen betalas gemensamt i föreningen. Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om vatten står och droppar när kranen är avstängd och Var sparsam med elförbrukningen i våra gemensamma utrymmen. I de flesta gemensamma utrymmen i fastigheten finns automatiska på och avstängningsfunktioner för belysning men var observant och meddela styrelsen om något verkar vara fel.

12. Avfallshantering

Genom god skötsel av avfallshanteringen minskar risken för dålig lukt och sanitär olägenhet. Komposterbara hushållssopor skall läggas i därför avsedda påsar och slängas i avsedd sopbehållare utanför Buss Johns väg 3. Övrigt restavfall slängs i den andra för ändamålet avsedda sopbehållaren. Källsorterade sopor som glas, papper, tidningar, plast och metall lämnas på återvinningscentralerna. Sopor får ej tillfälligt ställas utanför lägenheten innan transport till sopbehållare för allas trevnad.

13. Matning av fåglar

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

14. Parabolantenn

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

15. Husdjur

Husdjur är välkomna i föreningen men skall hållas under uppsikt så att inte olägenhet för andra bostadsrättshavare uppstår. Det är inte tillåtet att rasta husdjur i rabatter och planteringar runt fastigheten.



16. Störande ljud och beteende

För allas trevnad är det viktigt att visa hänsyn och respekt för varandra särskilt när det gäller störande aktiviteter nattetid som räknas mellan kl. 22.00 till kl. 07.00. Detta gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus och loftgångar. Bullerstörande arbeten skall alltid utföras under dagtid. Tänk på att:

- undvika att använda ljud- eller vibrationsalstrande hushållsmaskiner, vitvaror, tv, stereo etc som kan bedömas störande under natten.
- informera dina grannar i god tid om du skall ha fest och tror att du kommer att störa.
- informera dina grannar om du skall ha hantverkare, som på något sätt kan komma att störa, i din lägenhet (tänk på att både ljud och doft kan vara störande).

Om du upplever att du vid upprepade tillfällen blir störd av din granne, börja med att prata med vederbörande. Om inte detta hjälper kan du kontakta någon i styrelsen.

17. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand får endast göras efter styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skäl 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 en särskild blankett för detta. Andrahandsuthyrning av ytor tillhörande lägenheten, men placerade utanför lägenheten (t ex förråd och P-plats) är ej tillåten.

18. Lägenhetsunderhåll

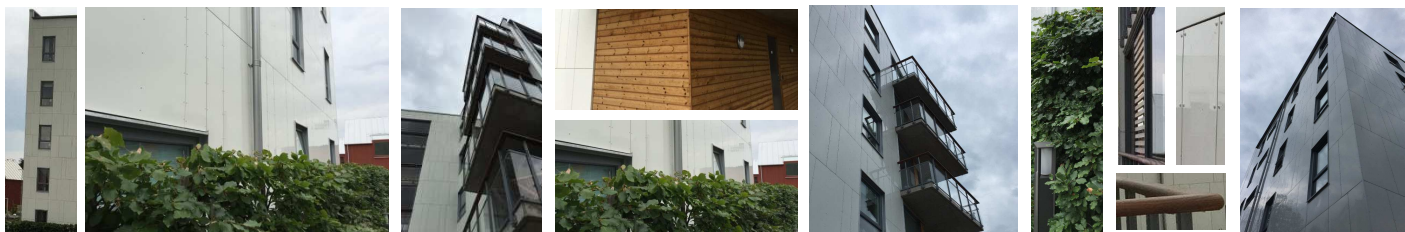
Bostadsrättshavare ansvarar för underhåll av lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, fast inredning (skåp, garderober, hängare), vitvaror i kök och badrum, fönsterlister samt inner- och ytterdörrar, balkong och balkongräcke. Om något går sönder måste bostadsrättsinnehavare se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över lägenhetens våtutrymmen där läckageskador kan kosta stora summor pengar och kan leda till stort obehag, inte bara för bostadsrättshavaren, utan även för alla som drabbas av konsekvenserna av läckan. Bostadsrättshavaren äger och ansvarar för vitvarorna och att de fungerar. Styrelsen rekommenderar varje bostadsrättsinnehavare att ha en bostadsrättsförsäkring som täcker fukt- och läckageskador.

19. Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavare får göra mindre förändringar av lägenheten. Exempel på mindre förändringar är att lägga nya golv, sätta upp nya skåp, måla om eller byta ut vitvaror i kök eller badrum. Mer omfattande förändringar i lägenheten kräver styrelsens tillstånd. Exempel på mer omfattande förändringar är att göra större håltagning i vägg, ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan också en bygganmälan behövas göras för att få utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan en mer omfattande förändring av lägenheten skall göras. Tänk på att du kan bli återställningsskyldig vid vissa förändringar.

20. Markiser och solskydd

Markiser och solskydd får efter styrelsens godkännande och anvisningar sättas upp på balkongerna. Utseende ska vara enhetligt och harmoniera med husets fasader och vara enfärgat ljusgrå. Återställning av möjliga skruv- och spikhål etc ska göras av bostadsrättshavaren vid demontering.



21. Värme och ventilation

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

Värmen inomhus regleras via termostatventiler som sitter på radiatorerna, elementen. Dessa bör inte ändras annat än i undantagsfall. Systemet fungerar genom att termostatventilerna är inställda att aktiveras om innetemperaturen understiger 21-22 grader. Systemet justerar sedan sig självt för att hålla denna temperatur. Termostatventilerna i gemensamma utrymmen så som inre hallar, trapphus och källare är inställda för en temperatur av c:a 12-15 grader för komfort och för att spara energi.

22. Parkeringsplatser

Varje lägenhet har en tilldelad och tillgänglig parkeringsplats. Väljer bostadsrättshavaren att inte nyttja sin parkeringsplats ställs den till förfogande för andra medlemmar att hyra av föreningen. Fördelning sker enligt en kölista som sköts av styrelsen. Bostadsrättshavaren kan åter få tillgång till parkeringsplatsen med tre månaders uppsägningstid för den som brukar P-platsen (hela månader).

23. Snöskottning

Ansvar för snöskottning ligger hos av fastighetsförvaltaren. Ansvaret omfattar att infarten till parkeringen och vägen mellan P-platserna skottas. Själva P-platserna och utrymmet mellan de enskilda bilarna skall skottas av var och en. Snöskyffel och sopborste finns i cykelrummet.

24. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av lägenhet, helst innan försäljning är påbörjad. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ny bostadsrättshavare skall lämna in en ansökan om medlemskap tillsammans med ett exemplar av överlåtelseavtalet till styrelsen.

25. Rökning

Enligt beslut som togs på stämmomötet 2019-05-16 ska fastigheten betraktas som en rökfri fastighet. Det innebär att det inte är önskvärt att någon röker i lägenheterna, på balkongerna, på loftgångarna eller utanför entréerna.

26. Laddning av fordonsbatterier

Innan laddning av elfordon får göras vid eluttagen vid parkeringsplatserna måste det godkännas av styrelsen. Eluttagen är inte anpassade för laddning av elfordon.

Trivselreglerna har beslutats av styrelsen att gälla fr.o.m. 2015-12-23.

Styrelsen har uppdaterat trivselreglerna med punkt "25. Rökning" och "26. Laddning av fordonsbatterier" 2020-03-02.

Med vänlig hälsning
Styrelsen, Brf Hönekulla Höjd 2