

ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER för Bostadsrättsföreningen Smedensberg

Det här bör Du veta om föreningens ordning- och trivselregler!

Ansvar för ordningen

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.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen samt även för gemensamma områden.

Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna och att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.

Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningen, du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och grannar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare.

Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i bostadsrätten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Nyttjanderätten till ett boende som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren. Se vidare i våra stadgar § 48.

Har Du frågor

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

1. Om allmän aktsamhet

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

2. Om säkerhet

- a) Meddela grannar om ni är bortresta under en längre tid. Anlita gärna någon att ta hand om posten under tiden och exempelvis sopa bort eventuell snö så att det inte ser obebott ut.
- b) Bostadsrätten skall vara utrustad med brandvarnare.
- c) I garagen får inget brandfarligt förvaras, se information om brandskydd.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan, vilket också gäller för elförbrukning i föreningens gemensamma utrymmen. Kontrollera regelbundet vattenkranar och WC-stolar samt vattenutkastare. Byt packning och laga vid behov. Kostnader för all vattenförbrukning betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. I kvartersgårdarna, garage och andra utrymmen betalas även el gemensamt.

4. Husdjur

Husdjursägare ska se till att dessa inte stör eller förorenar i omgivningen. Rasta inte husdjur på eller i närheten av uteplatser, planteringar, sandlådor, eller lekplatser. Det är förbjudet att inhägna uteplats för rastning av husdjur. Kaninburar ska stå upphöjt från marken och kaninernas mat ska inte förvaras utanför buren. Vi tillåter ej inhägnader för kaniner och inte heller att kaniner springer löst. Efterföljs inte detta kommer vi lägga ett föreläggande till länsstyrelsen. Läs mer om djurskyddregler för djurens bästa:

<https://jordbruksverket.se/djur/hundar-katter-och-smadjur>

5. Skadedjur

Ta bort er fallfrukt, och om ni matar fåglar, gör det med stor försiktighet. Se till att fågelmaten inte hamnar på marken, då detta lockar till sig råttor och andra skadedjur. Via föreningens fastighetsförsäkringar i Länsförsäkringar ingår skadedjurssanering som utförs av Anticimex. Kontakta föreningen (Någon av styrelseledamöterna) och efter klartecken ring Länsförsäkringar På 0101-729729 alternativt Anticimex växel: 075-2451000. Ange Brf Smedensberg med Länsförsäkringar. (För diverse information om skadedjur, se: www.anticimex.se)

6. Mangel

Föreningen har en mangel belägen i Kvartersgård 3. Bokning och nyckel, se kontaktlistan.

7. Cyklar, el-drivna fordon och mopeder

Cyklar, mopeder och el-drivna fordon får inte placeras så att de hindrar framkomligheten inom området och får framföras i max gångfart (ca 7 km/h). Inom området är mopedkörning ej tillåten.

8. Kvartersgårdar

Föreningen har tre lokaler för medlemmar.

Kvartersgårdarna 1 och 2 kan hyras för privata arrangemang. Bokning: se kontaktlistan.

En avgift samt deposition tas ut i samband med uthyrning. Lokalerna skall efter användning lämnas i rent och helt skick. Om något går sönder är du ansvarig att ersätta detsamma. Anmäl eventuella skador senast vid återlämnandet av nyckeln.

I Kvartersgård 3 finns möjlighet till styrketräning och bastu.

Nyckel, mot deposition, kvitteras ut från nyckelansvarig: se kontaktlistan.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter med mera

Soprum: I föreningens soprum källsorteras avfallet av hänsyn till miljön. Gröna kärl i soprummen är endast avsedda för sedvanligt brännbart hushållsavfall, bruna kärl är endast avsedda för biologiskt avfall. I vissa soprum finns dessutom möjlighet att lämna lysrör, glödlampor och små batterier.

Återvinning: Det finns två återvinningsstationer i Backatorp för kartong, tidningar/papper, glas, metall, plast och batterier.

Grov-avfall: Till exempel elektronik, byggavfall, färg, lösningsmedel, vitvaror, möbler & diverse inredning skall lämnas på återvinningscentralen (ÅVC). Tagene ÅVC är närmast belägen. Du ansvarar själv för bortforsling av ditt grov-avfall. Antalet besök per år är obegränsat och gratis. Körkort eller ÅVC-kort krävs. Vänligen respektera all sortering av miljöhänsyn samt för att minimera föreningens gemensamma kostnader för sophantering.

10. Parabolantenn

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

11. Större lekutrustning, hoppborg, studsmattor eller liknande

Ett avtal med påskrift från styrelsen krävs för att ställa upp skrymmande lekutrustning intill bostaden på tillhörande disponerad mark. Läs/ladda ner: 'Krav och ansökan för studsmattor' på vår hemsida.

12. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Bostadsrättslagen ser strängt på störningar. Den som stör, och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen, kan i allvarigare fall leda till att bostadsrättshavaren förverkar sin nyttjanderätt.

Se vidare i våra stadgar § 48.

Skyldigheten att visa hänsyn gäller också i gemensamma utrymmen.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen.

13. Underhåll, uteplats med mera

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla bostadsrätten, dvs bostadsrättens inre delar. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet. Vad som ingår i bostadsrätten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till bostadsrätten räknas normalt golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, fönsterglas, fönsterbågar samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste bostadsrättshavaren se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att ha uppsikt över bostadsrättens våtutrymmen.

Läckageskador medför oftast stora kostnader och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Därför är det av största vikt att anlita auktoriserad firma vid till exempel badrumsrenovering som har våtrums-certifikat. Begär intyg från entreprenören som bevisar att de innehar certifikat för våtrum och säkert vatten. Bifoga intyget vid ansökan till styrelsen om våtrums-renovering.

Kontrollera att särskilt bostadsrättstillägg ingår i er hemförsäkring.

Varje bostadsrättshavare har även ett skötselansvar för att området runt huset och uteplatsen hålls i god ordning så som klippning av gräs och häckar samt sköta underhåll av eventuellt staket. Med skötselansvar menas till exempel bredd och höjd på häckar så att gångbanorna är framkomliga.

För ett enhetligt utseende, finns riktlinjer för maximala höjder från lägsta marknivå för staket och häckar: Häck 180 cm och staket på framsida 100 cm. Viss höjdvikelse mot gångbana, angränsande vegetation/marknivå eller vid påtaglig insyn kan avvikelser godkännas efter ansökan hos styrelsen. Se till att dina grannar har tillgänglighet för gräsklippare, skottkärra med mera, för att kunna utföra sin skötsel.

14. Förändringar i bostadsrätten

Mindre förändringar får göras i bostadsrätten. Ni får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket.

Mer omfattande förändringar kräver ansökan och styrelsens godkännande, till exempel om ni vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnmälan/byggnadstillstånd. Även om bostadsrätten är ett fristående hus med egen ingång och trädgård, tillhör både huset och trädgården föreningen. Ni har därför inte rätt att göra förändringar av husets yttre eller av utemiljön utan att ha godkännande från styrelsen. Förändringar/utbyte av befintligt staket, trädäck/altan och andra liknande fasta installationer kräver därför styrelsens godkännande.

Vid erhållet tillstånd ansvarar bostadsrättshavaren för framtida underhåll.

Bostadsrätthavaren kan tvingas att på egen bekostnad ta bort det som har byggts utan tillstånd.

15. Bilkörning, parkering och ladd boxar

Bilar tillhöriga bostadsrättshavare skall uppställas i garage eller egen avsedd carport. Besökande skall parkera sina fordon på markerade p-platser. Fordon skall framföras med största försiktighet vid nödvändig av- och pålastning inne i området. Max gångfart gäller (ca 7 km/h). Kör sakta och var extra uppmärksam!

Det är förbjudet att uppställa fordon på gräsmattor eller andra liknande ytor.

Saknas ledig plats att parkera er bil, sök upp en ledig p-plats på en annan del i vårt område. Inom området får trafik bara förekomma i samband med skrymmande i- och urlastning framför bostad samt till och från parkering. Undantag görs för rörelsehindrade.

Föreningen tillhandahåller, enbart för våra medlemmar sex stycken ladd-platser för el/hybridbilar.

Respektera anvisningar enligt skyltar vid dessa platser.

För mer information, se separat utskick och information på hemsidan.

16. Garage/Carport

I garage/carport skall i första hand bilar parkeras.

Att använda detta utrymme till enbart lager och förvaring är inte tillåtet enligt brandskyddsbestämmelser.

Våra garage är utrustade med elektroniska garageportar, till dessa tillhör två fjärrkontroller tillika två nycklar för frikoppling. Ansvar för dessa fjärrkontroller/nycklar åligger bostadsrättshavaren.

Frikopplingsnycklarna behöver användas vid till exempel elavbrott och driftstörning.

Se även följande dokument på hemsidan: *Öppna garageport med nyckel* och *Information om brandskydd*.

17. Närområde

Det är av stor vikt att vi medlemmar hjälps åt att hålla våra gemensamma områden i ett gott och trivsamt skick.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Ansökan andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skäl, tidsperiod och vem som ska hyra bostadsrätten.

19. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som köper bostadsrätten också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag 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.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.
Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen 2022-10-17