

## **ORDNINGSREGLER**

för Bostadsrättsföreningen Södercentrum 5, Kungsbacka.

---

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

### **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 huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands- hyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

### **Vad händer om ordningsreglerna inte följs**

Om ordningsreglerna inte följs 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 anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen 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. Om allmän aktsamhet**

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

## **2. Om 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) Lägenheterna är utrustade med brandvarnare. Det ligger på respektive bostadsrättsinnehavare att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att dess batterier är i god kondition.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

## **3. Om 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 uppvärmning 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) piskning eller skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning med kolgrill. Gasolgrill är godkänd. Möjlighet att grilla finns på gården. Placera blomlådor innanför balkongräcket för att förhindra ras eller läckage.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong eller uppsättande av markiser krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

## **5. Trapphus och entré**

Det är inte tillåtet att ställa hushållssopor, tidningar, tomglas etc. utanför lägenhetsdörren, ej heller i entrén.

Inga entrémattor får finnas utanför lägenhetsdörren om inte medlemmen själv åtar sig att städa detta parti.

## **6. 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.

## **7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer**

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén eller utanför lägenheterna. Detta är brandmyndighetens krav som vi måste följa.

## **8. Gården**

- a) Gården får användas för privata arrangemang. Var aktsam om gården, du ska själv städa upp efter dig. Detta inkluderar att rengöra grillen ifall den har använts. Glöm inte att i förväg informera grannarna om Du tror att Du stör.
- b) På grund av risk för stearin- och sotfläckar eller andra skador på fastigheten är det inte godkänt att använda marschaller på gården eller utanför entréer.

## **9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter**

Sopor sorteras enligt Kungsbacka kommuns anvisningar.

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i soprummet. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- c) Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i soprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna. Föreningen tar INTE hand om grovsopor i form av byggavfall, vitvaror, möbler, TV-apparater, datorer etc. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.

## **10. Garage**

I garaget finns 33 parkeringsplatser. Garaget får endast nyttjas av de medlemmar som innehar en parkeringsplats. Personliga tillhörigheter i form av motorcyklar, cyklar, bildäck mm. måste placeras innanför respektive parkeringsplats markering. Var aktsam vid förvaring av brandfarliga vätskor.

Den som använder garaget vid in- och utpassering ska för egen del och andras säkerhet se till att garageporten stängs.

## **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 på gården.

## **13. Störningar och övrig hänsyn till grannar**

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 garage.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22:00 på kvällen till kl. 07:00 på morgonen. På helgerna från kl. 23:00 till kl. 07:00. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör. Samma sak gäller ifall du ska utföra reparationer under en längre tid.

Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar när du röker på din balkong eller utanför entrén. Rökning är inte tillåten i hiss, trappor, entréer, garage eller gemensamhetslokalen. Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdet.

## **14. Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Detta gäller både lägenheter och parkeringsplatser. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten eller parkeringsplatsen. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas 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, glas och bågar i fönster 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.

Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## **16. Skador**

Inträffar en skada i lägenheten eller i gemensamma lokaler ska man omgående försöka förhindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner. Jourtjänsten ska omedelbart kontaktas om skada uppstår som genast måste åtgärdas t.ex. vattenläckage, stopp i avlopp eller fel i el-anläggning. Vid maskinfel i lägenheten anlitar du själv entreprenör (se bostadspärmen från Wäst-Bygg).

Till vissa lägenheter hör ett externt förråd på samma våningsplan. Elementen i dessa förråd får **aldrig** stängas av helt och hållet då risken för skador är stor.

Skador i såväl den egna lägenheten som i gemensamma utrymmen anmäls omgående till styrelsen. **Medlemmen registrerar skada i lägenheten hos sitt eget försäkringsbolag, samtidigt som föreningen anmäler skadan till sitt bolag.**

## **17. 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 bygganmälan 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.

## **18. 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. 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.

Digitalboxarna och bredbandsswitchen från TeliaSonera tillhör föreningen och ska lämnas kvar i lägenheten vid flytt.

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

---

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 13 juni, 2011, att gälla fr.o.m. den 1 juli, 2011.