

## **ORDNINGSGREGLER för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 6**

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

### **Ansvar för ordningen**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen samt att verkställa de beslut som föreningsstämman fattat. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Styrelsen har därmed ansvaret för föreningens ordningsregler. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus. Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Utöver ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

### **För vem gäller ordningsreglerna**

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

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

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna, måste den först uppmana medlemmen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen 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.

## **ORDNINGSGREGLER för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 6**

### **1. Om allmän aktsamhet**

Var aktsam om och vårda väl föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av Alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen eller kontaktperson enligt anslag i porten.

### **2. Om säkerhet**

Kontrollera att ytterport respektive garageporten och soprumsdörrarna går i lås efter in- eller utpassering.

Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Lämna inte förråds - eller källardörrar olåsta.

Var försiktig med eld.

Din lägenhet skall vara utrustad med fungerande brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om du under en längre tid är borta från Din lägenhet.

### **3. Om gemensamma kostnader**

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

### **4. Balkonger, altaner**

Balkonger/altaner får inte användas för skakning av mattor, sängkläder mm.(undantaget altaner)

Kolgrill får inte användas

Blomlådor skall placeras innanför balkongräcket.

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 krävs bygglov samt tillstånd av föreningen.

Det är ej tillåtet att skruva/göra åverkan på fasaden,risk för fuktskador.

### **5. Cyklar, barnvagnar, rullatorer**

Barnvagnar och rullatorer förvaras i barnvagnsrummet i port 2E

I mån av plats kan även cyklar förvaras där.

.

### **6. Avfallshantering**

Sopor och dylikt ska sorteras och läggas på därför avsedd plats

. *Källsorteringsrummet*. Kartonger och övrigt emballage skall vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Grovsopor får inte läggas i källsorteringsrummet.

### **7. Parabolantenn**

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

### **8. Husdjur**

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

### **9. Störningar**

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att inte störa omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som exempelvis i trappa, hiss.

Några exempel på vad lagen menar:

- Man får inte spela så högt på musikanläggning att grannar störs.

- Grannar får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten.

- Hundar får inte skälla eller yla så att omkringboende störs.

Tänk också på att en del grannar har nattarbete och därför behöver sova på dagen.

## ***10. Parkering/Garage***

Boende får ej parkera på gästparkeringen, utan ska använda sin egna hyrda plats.

I direktiv från Brandförsvaret anges att i garage får – utöver cykel – inget förvaras som inte har direkt samband med fordonet. Dunk med reservbränsle får innehålla max 5 liter.

## ***11. Andrahandsuthyrning***

### **Policy och instruktioner vid andrahandsuthyrning.**

Föreningens inställning är att andrahandsuthyrning ska, så långt det är möjligt, undvikas.

Om medlem har särskilda skäl måste alltid styrelsen kontaktas för godkännande.

Tillåtelse ges restriktivt, endast för en begränsad tid och i undantagsfall!

Var ute i god tid med ansökan för styrelsen träffas högst en gång i månaden.

I fall där ej godkänd andrahandsuthyrning förekommer meddelar styrelsen omedelbart bostadsrättsinnehavaren att den upphör.

### Policy för andrahandsuthyrningar

---

- Brf Bergahöjden 6 ser mycket restriktivt på andrahandsuthyrningar generellt. Då föreningens framtid vilar på medlemmarnas insatser så är det en viktig förutsättning att dem som äger även bor i föreningen.
- Tillåtelse att hyra ut i andrahand sker enbart i undantagsfall och mycket restriktivt.
- Medlemmen måste alltid begära tillåtelse för andrahandsuthyrning. Medlem som trots uppmaning ändå hyr ut utan tillstånd riskerar att förverka sin bostadsrätt och får flytta från föreningen.
- Ansökan om andrahandsuthyrning *ska* ske innan hyresgästen flyttar in.
- Studier och arbete på annan ort, under begränsad tid, är typiska fall där andrahandsuthyrning kan beviljas. I särskilda fall där personlig konkurs kan inträffa är ett annat exempel.
- Beaktansvärda skäl kan enbart vara tillfälliga.
- Medlem som hyr ut är alltid ansvarig, fullt ut, mot vad andrahandshyresgästen kan tänkas ta sig till, bl. a gäller detta betalningsskyldigheten för hyran. Dessa skyldigheter kan inte avtalas bort.
- Andrahandsuthyrning beviljas enbart för max sex (6) månader i taget.
- Beslut om andrahandsuthyrning, som följer ovanstående principer, tas av styrelsen.
- Beslut om vägrad andrahandsuthyrning kan prövas i hyresnämnden.

## **12. Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 är Du skyldig att se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är dyra och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme. Föreningen har en fastighetsförsäkring där det ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter.

## **13. Nycklar**

Styrelsens tillstånd krävs för att låta tillverka extranycklar.

## **14. 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 vidta 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.

## **15. Om Du avser flytta**

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

---

Dessa ordningsregler har fastställts av styrelsen den 2011-04-06