

Ordningsregler

bostadsrättsföreningen

Vita Husen

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsinnehavares skyldigheter finns i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Häröver gäller följande ordningsregler.

Ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättshavaren.

Även övriga familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare du anlitat omfattas av reglerna.

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. I sådana fall får du först en tillsägelse, sedan en skriftlig varning och, om rättelse fortfarande inte har skett, en anmodan att flytta. Följer inte bostadsrättshavaren denna anmodan blir nästa steg en rättsprocess i Tingsrätten.

Läs gärna föreningens stadgar, framförallt Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter som du hittar på www.vitahusen.se

Lägenhetsnummer

Varje lägenhet har ett fyrsiffrigt nummer som är registrerat i Lantmäteriets lägenhetsregister. Detta nummer står **framför** varje medlems namn i entréernas namntavlor. När du kontaktar en myndighet ska du ange detta nr (inkl gatuadressen), t ex om du ska göra rotavdrag.

Föreningen har sitt eget system för att numrera lägenheterna (nummer från 1-250) på ditt kontrakt och på månadsavierna.

Observera att det är detta nummer du ska uppge när du kontaktar HSB, t ex för att göra en felanmälan.

Reparera lägenheten/ombyggnad

Mindre förändringar får göras i lägenheten efter egna önskemål. Du får t ex måla, tapetsera, lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket.

Spisfläkt med kolfilter får installeras, men det är inte tillåtet att installera spisfläktar med egen inbyggd fläkt som ansluts till den gemensamma ventilationsanläggningen. Du får inte heller bygga för att flytta frånluftutsuget i köket (gäller även utsuget i badrummet, separat toalett och i klädkammare om detta utsug finns).

Byte av blandare i kök och badrum samt installation/byte av avstängningsventiler i tappvattensystem (t ex ballofix) får varje bostadsrättshavare stå för själv. Vid val av blandare tänk på att denna skall vara försedd med backventil och vara mjukavstängande för att hindra störningar i varm- och kallvattensystemet.

Vid större reparation/ombyggnad måste du i god tid lämna in en ansökan till styrelsen för godkännande. Detta gäller t ex vid ombyggnad av badrum, kök, vid flyttning av vägg eller vid balkong/uteplatsbyggnationer.

Styrelsen rekommenderar att samtliga större ingrepp utförs av fackman. För VVS-arbeten och arbeten med tätskikt i bad/duschrum kräver styrelsen intyg på att den som utför arbetet har våtrumsbehörighet från Byggkeramikrådet samt jobbar efter (BBV). För elarbeten gäller svensk lagstiftning med krav på allmän behörighet. I övrigt gäller att alla arbeten ska utföras fackmässigt.

För **inglasning av balkong** gäller särskilda regler. Se Inglasning av balkong nedan.

Mer information om reparation och ombyggnad hittar du på www.vitahusen.se

Här hittar du avtal när det gäller **uteplats, balkonginglasning, förråd** och **ombyggnation**.

Viktigt är också att du vid varje större renovering tar kontakt med dina grannar, eftersom ombyggnadsarbeten medför en del buller och olägenheter. Se Visa hänsyn nedan.

Följande får du **inte** förändra:

- Ventilationssystemet (t ex flytta eller bygga för utsuget i kök och badrum).
- Värmesystemet, t ex ta bort radiatorer och värmerör.
- Vatten och avlopp (flytta golvavloppet i kök eller badrum).
- Elsystemet före säkringskåpet.

Fasaden det är inte tillåtet att sätta upp panel eller liknande på fasaden eller gavlarna på uteplats/balkong (gäller ej inglasad balkong).

Bostadsrättsföreningens tillträde till lägenheten

Det finns tillfällen då styrelsen eller hantverkare som är beställda av styrelsen måste få tillträde till lägenheten (t ex sotning, värme-, vattenarbeten eller inspektion). Om du inte kan vara hemma vid tillfället eller inte har någon som kan hjälpa dig att släppa in hantverkarna, måste du lämna lägenhetsnyckeln i tuben enligt instruktion som kommer i brevlådan inför varje tillfälle som denna typ av arbete ska utföras. (Vidare utför föreningen en tillsyn i samband med överlåtelse, se kapitel lägenhetsförsäljning/avflyttning. Enligt Bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att ge tillträde för dessa arbeten och inspektioner).

Sopor/grovsopor

Hushållssopor ska vara väl paketerade innan de slängs. Föreningen betalar avgift per kilo hushållsavfall. Det är alltså viktigt att vi sorterar rätt, annars riskerar vi att få högre sophämtningsavgift, vilket kan komma att läggas på månadsavgiften.

Vid parkeringen på gård 6 finns **container** för tidningar och papper. Vid återvinningsstation där kan du slänga **förpackningar, plast** och **papper**.

El-avfall, grovsopor, såsom gamla möbler, bilbatterier, byggavfall o dyl. måste du själv transportera till avfallsanläggning Jordbro. Liksom färg- och limrester. Vitvaror (kylskåp, spisar, el-artiklar,

gummidäck, miljöfarligt avfall, t ex bilbatteri, kemikalier, färgburkar) mm ska lämnas på en av Haninge kommun angiven miljöstation eller på avfallsanläggning i Jordbro.

Kabel-tv/paraboler

Gällande föreskrifter om anslutning till kabel-tv/internetsystemet skall följas.

Till radio- och tv-uttag får endast godkända antensladdar anslutas. Kontakta din radiohandlare om du får problem att ställa in tv och radio.

Observera att det inte är tillåtet att flytta eller göra ingrepp i uttaget eftersom både din egen och dina grannars mottagning kan påverkas.

Parabolantennerna får endast monteras innanför räcket till balkong och terrasser. Det är således inte tillåtet att sätta upp parabolantennerna som sticker ut utanför balkonger, terrasser och uteplatser.

Det är inte tillåtet att sätta upp paraboler på taket.

Grillning

Det är tillåtet att grilla på utegrillarna mellan gård 4&5, 5&6 och 6&pulkpacken, minst 7 meter från närmaste byggnadsdel (hus, staket, terrass) iakttaga försiktighet och visa hänsyn till andra boende som kan få grillröken in till sig. Det är inte tillåtet att grilla på balkongerna eller uteplatserna med kol eller gasgrill. Däremot är det tillåtet att använda **elgrill**.

Haninge Kommun utlyser vid väldigt torrt väder eldningsförbud.

Tvättstugor

Ordningsreglerna för tvättstugorna finns anslagna på plats. Städningen ansvarar du själv för. Ta inte med dig hunden i tvättstugan – allergirisk.

Tvättstugor finns på gård 5&6. En grovtvättstuga finns i samma byggnad som Valla Vårdshus.

Husdjur

Katter och hundar ska hållas kopplade utomhus.

Rastning av husdjur ska inte ske inom bostadsområdet.

Eftersom många är allergiska mot bl.a katter, är det viktigt att du håller noga uppsikt över din katt och inte låter den springa runt på andras uteplatser.

I tvättstugor, i föreningslokalen är det inte tillåtet att medföra husdjur.

Förråd och källare

Till varje lägenhet finns ett förråd, antingen i samma hus som lägenheten eller i ett grannhus. Källardörrarna måste alltid hållas låsta!

Om förrådet vid tillträdet inte är tomt har du skyldighet att kontakta någon i styrelsen och meddela detta.

Om du förvarar kemikalier eller annat som kan avge lukt eller ångor måste du använda tättslutande behållare.

I källarförrådet är det inte tillåtet att förvara mat, djurfoder eller annat som kan dra åt sig möss och annan ohyra. Viss förtäring kan tillåtas men då måste förvaringen ske i täta och säkra förpackningar.

Observera att eldfarliga vätskor (t ex bensin, gasol) inte får förvaras i källarförrådet. Det är också absolut förbjudet att ställa saker i källargången p.g.a brandrisk. Dessa saker kan komma att bortföras utan föregående varning.

När du flyttar från vår bostadsrättsförening måste du se till att ditt förråd är tomt.

Cyklar och mopeder

Cyklar skall ställas i cykelrum eller i cykelställ. Mopeder får ställas i cykelställ, men inte i cykelrum och de får inte heller förvaras i källarförråd.

Cyklar och mopeder får inte förvaras i barnvagnsrum, trapphus eller källargångar

Barnvagnar

I varje hus finns ett särskilt förvaringsutrymme för barnvagnar. Rummen är små och ska därför endast användas för barnvagnar, och eventuellt barncyklar (om det finns plats). **OBS. Blockera ej dörren som är märkt med Elcentral.**

Parkering, garage

All parkering av bilar och motorcyklar utanför garage är förbjuden. Ägare till felparkerade bilar får betala böter utskrivna av parkeringsbolaget som föreningen anlitar. Kortare parkering inom föreningens område får dock ske vid in- och utlastning. Efter 10 minuter riskerar man böter. Man får inte köra eller ställa bilen på gräsmattor.

Biltvätt får inte utföras i garage eller i bostadsområdet.

OBS att det **inte** får förvaras något annat än fordon på parkeringsplatserna! Inga däck eller andra lösa föremål får finnas där, av brandsäkerhetsskäl.

Max 5liters reservdunk med bensin eller diesel får förvaras i garage.

Om garageplatsen vid tillträdet inte är tomt har du skyldighet att kontakta någon i styrelsen och meddela detta.

Uteplatser/balkonger

Du har enligt bostadsrättsföreningens stadgar ansvar för att hålla din uteplats ren och prydlig.

De enda färger som är godkända för målning av väggarna på uteplatser och balkonger är samma färg som ursprungsfärgerna på våra fasader.

Om du/ni har blomlådor uppsatta på utsidan av balkongen är det lägenhetsinnehavaren som är ansvarig om någon skadas av nedfallande föremål.

Föreningen har generellt bygglov för att bygga ut uteplatser, men du **måste** söka tillstånd hos föreningens styrelse. Information om detta kan du få på föreningens hemsida www.vitahusen.se

Inglasning av balkong

För att få glasa in sin balkong måste man ansöka bygglov hos kommunens Miljö- och byggnadskontor samt skriva ett avtal med föreningen. Först när detta är klart får balkonginglasning ske.

En inglasad balkong utan bygglov är ett svartbygge som du kan anmodas att ta bort eller böta för.

När man säljer sin lägenhet är man skyldig att informera köparen om att han/hon måste skriva avtal med föreningen och alltså överta ansvaret för balkonginglasningen. Om inte köparen vill göra det måste säljaren montera ner inglasningen och återställa balkongen i det skick den var innan inglasningen gjordes.

Diskmaskin/tvättmaskin

Var noggrann med att diskmaskinen/tvättmaskinen installeras korrekt. Tänk på att vattenläckage som du orsakar kan resultera i att du själv får betalaskadan. Se därför till att använda läckadeskydd och att du har en hemförsäkring.

Skadedjur

Skulle du ha oturen att få din lägenhet invaderad av skadedjur (pälsängrar, myror, kackerlackor, vägglöss etc.) ska du anmäla det till Nomor, telefon 0771-122 300, eller fylla i en skadeanmälan på www.nomor.se Informera gärna styrelsen om du anlitat en skadedjursanerare.

Information finns även i anslagstavlorna i trapphusen och på vår hemsida www.vitahusen.se
Det går naturligtvis också bra att kontakta någon i styrelsen.

Försäkring

Det är av yttersta vikt att du har en giltig hemförsäkring. Föreningen ersätter inga skador som du vållat genom bristande tillsyn eller annat i enlighet med de stadgar som gäller för föreningen.

Detta gäller även bristande underhåll av t ex våtrum. Är du oförsäkrad är du ändå ekonomiskt ersättningsskyldig för de skador som har uppkommit. Det är även din egen hemförsäkring som bekostar annat boende om du råkat ut för en stor skada i lägenheten, t ex vattenskada eller brand.

Du har också en skyldighet att anmäla skador på installationer i din lägenhet, som du inte har direkt ansvar för att åtgärda, t ex läckande kranar, otät koppling, läckande element, el-kontakter som "sprakar" till ibland o.s.v Om du inte omgående anmäler detta kan du bli ersättningsskyldig för de skador som uppstått genom din underlåtenhet.

Styrelsen har hos Trygg Hansa tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter i brf Vita Husen. Tilläggsförsäkringen gäller fr.o.m den 1 januari 2008. Detta innebär att du inte behöver ha en bostadsrättstilläggsförsäkring som komplement till din hemförsäkring.

Men om du som bostadsrättsinnehavare har ett annat försäkringsbolag än brf Vita Husen (Trygg Hansa), kan du t ex vid ett inbrott behöva betala två självrisker. En självrisk för skador som täcks av bostadsrättstillägget (t ex skador på ytskikt, köks/badrumsinredning, fönster och dörrar) och en självrisk för försvunnet eller skadat lösöre. Har du samma försäkringsbolag som brf Vita Husen slipper du den dubbla självrisken. Det är dock viktigt att noggrant tänka igenom och kontrollera kostnader och självrisker för din befintliga hemförsäkring och jämföra med den som Trygg Hansa erbjuder. Om det skiljer mycket i pris kan du med billigare hemförsäkring, i ett annat försäkringsbolag, tjäna in kronor för en extra självrisk.

Visa hänsyn

Tänk på att du bor i ett flerfamiljehus. Alla har inte samma vanor som du, vilket betyder att du måste visa hänsyn om du kommer hem sent, har fest o dyl. Du måste också förstå att dina grannar kanske inte är knäpptysta när du vill sova etc. Om du tycker att du störs av någon, ta först kontakt med personen och prata igenom problemet. Oftast kan problemet lösas direkt. I annat fall hjälper styrelsen till.

Några riktlinjer:

- Dämpa ljud efter kl 22.00. En regel som ofta tillämpas är att det ska vara "tyst" mellan kl 22.00 och 07.00 på vardagar.
Om du har fest, informera grannarna och visa hänsyn om det blir sent. Tänk också på att det är irriterande för grannarna om du har fest varje helg.
- Tvätta/torktumla inte efter kl 22.00 eller före kl 07.00 på vardagar (10.00 på lördagar, söndagar och helger) Använd inte diskmaskinen på sen kväll eller natt.
- Klampa inte i trapphuset eller prata högt och slå i dörrar under sen kväll eller natt.
- Spela inte hög musik med öppen altan/balkongdörr så att grannarna måste lyssna på ditt musikval.

- Rök inte i allmänna utrymmen. Rökförbud råder i trapphus, entré, tvättstugor, i källargångar och i garage. Tänk också på att om du röker på din uteplats/balkong, kan röken ringla sig in i grannars öppna vädringsfönster.
- Skaka inte mattor, sängkläder mm över balkongräcket. Piskställningar finns i området.
- När du borrar i betongväggen låter det i *hela* huset. Sådana arbeten får därför utföras endast måndagar till fredagar kl 08.00-19.00, lördag och söndag kl 10.00-17.00 och **inte alls** på helgdagar (julafton, juldagar, nyårsafton, nyårsdagen, långfredag, påskafton, påskdagar mm).
- Håll snyggt på din uteplats, sköt om staket och dina växter.
- Det är inte tillåtet att spela fotboll mellan husen. Använd fotbollsplan eller de stora gräsytorerna.
- Anmäl genast klotter till förvaltaren.
- Se till att porten går i lås efter dig på kvällen.
- Håll ögon och öron öppna, bästa sättet att undvika inbrott är att bry sig om vilka som rör sig i området.
- Källargångar och andra liknande utrymmen får inte användas för uppställning av cyklar, barnvagnar, källkar, skräp eller liknande. Inte heller får mattor läggas ut i trapplanen.
- Husdjur ska vara kopplade inom området.

Elanvändning

Föreningen har infört individuell elmätning genom att mätare är installerad i El-rummet. Via fjärravläsning läses den månatliga elförbrukningen av. Fyra gånger om året kommer en räkning på förbrukningen för de tre månaderna som har gått.

Vid avflyttning är det upp till den nya och gamla bostadsrätthavaren att fördela elkostnaden sedan förra räkningen. Det ligger inte i bostadsrättsföreningen att hjälpa till med detta.

Brandvarnare

Det ska finnas minst en brandvarnare i varje lägenhet. Saknas det ska du kontakta HSB:s felanmälan. Det är ditt eget ansvar att kontrollera att brandvarnaren fungerar (testa batterierna regelbundet genom att trycka på batterikontrollknappen)

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand, måste du få tillstånd av styrelsen. Detta krävs även då bostadsrättsinnehavaren är nära släkt med den som ska hyra bostaden.

Om andrahandsuthyrning skulle bli aktuellt är det viktigt att du lämnar in din ansökan i god tid, då det i vissa fall kan krävas intyg (t ex vid studier utomlands)

Kontakta den person i styrelsen som har ansvar för andrahandsuthyrningar och lämna in en ansökan .

På www.vitahusen.se hittar du information om andrahandsuthyrning och blankett för ansökan.

Lägenhetsförsäljning/avflyttning

Vid lägenhetsförsäljning måste överlåtelsen registreras av HSB och köparen godkännas som medlem i föreningen. Detta gäller oavsett om du säljer själv eller via mäklare. Föreningen har ett lagstadgat krav på att hålla ett uppdaterat lägenhetsregister.

Vid avflyttning från föreningen måste du som flytta i god tid ta kontakt med vår förvaltare och beställa tid för tillsyn av lägenheten. Tillsyn görs för att kontrollera att inga otillåtna ombyggnader gjorts som kan vara till men för den som flyttar in eller för föreningen. Observera att detta inte är en besiktning. Det är upp till respektive köpare att anlita en besiktningsman om man inte själv har kunskaper att avgöra skick och status på lägenheten.

Styrelsen kommer inte att godkänna några lägenhetsöverlåtelser innan tillsynsprotokoll inkommit och eventuellt åtgärder vidtagits eller planlagts.

I vår förening är minsta tillåtna ägarandel vid lägenhetsöverlåtelse 1/3. Detta har styrelsen beslutat om för att undvika att man kringgår reglerna om andrahandsuthyrning genom att skriva någon som ägare av en lägenhet med några enstaka procent.

Glöm inte att säga upp eventuella extraförråd eller garage/p-plats i god tid innan du flyttar samt att lämna tillbaka barnvagns, bastu, cykel och tvättstugenycklar.

Uppdaterat Augusti 2015