

Brf Ryttaren 28

**Ordnings- och Trivselregler**

Att bo med bostadsrätt innebär att vi ingår i en gemenskap av människor i samma situation.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick,

se § 32 i föreningens stadgar.

Tillsammans äger och förvaltar vi huset där vi bor och tillsammans kan vi göra och hålla vårt boende trivsamt samt arbeta för fastighetens värdes bevarande.

Genom att följa ordnings- och trivselreglerna, kan vi alla bidra till den fina grannsämjan i vår förening, och vi slipper onödiga kostnader.

**Våra lägenheter**

**Inre förändringar**

Ibland vill man förnya och komplettera sin bostad.

När det gäller väsentliga förändringar måste du få styrelsens godkännande. Detta gäller även om du vill sätta upp parabolantenn, markiser, vindskydd etc. eller byta ut duschen mot badkar.

Se föreningens stadgar § 27.

**Franska balkonger och tak lägenheternas uteplatser**

Franska balkonger och övre uteplatser skall av den enskilde bostadsrättshavaren hållas i ett skötsamt, rent och trevligt skick.

Låt din balkong eller övre uteplats bli ditt uterum där NI trivs och kopplar av.

Dessa ytor är inga utrymmen som är avsedda för förråd och förvaring.

Undantaget vinterförvaring av utemöblemang, som skall förvaras täckt och säkrat för hårda vindar

Om du hänger tvätt på balkongen är det viktigt att det inte är störande och att vatten inte rinner ner på grannens balkong.

Dina balkonglådor och krukor placerar du på insidan av balkongen.

Mattor och sängkläder **får inte** piskas och borstas från balkonger och övre uteplatser.

Mata inte fåglar från balkongen eller övre uteplatser.

Kasta inte fimpar, aska etc. från din balkong och övre uteplats.

**Uteplatser på bottenvåning**

Nyttjanderätt för föreningens stora kaklade uteplats är dedikerad lägenheterna 1001, 1002 samt 1003.

Uteplatsen skall av den enskilde bostadsrättshavaren hållas i ett skötsamt, rent och trevligt skick.

Låt din uteplats bli ditt uterum där NI trivs och kopplar av.

Dessa ytor är inga utrymmen som är avsedda för förråd och förvaring. Undantaget vinterförvaring av utemöblemang, som skall förvaras täckt och säkrat för hårda vindar

Uteplatsens gränsdragning mellan lägenheterna följer lägenhetens bredd och avgränsas med planteringskärl i betong mellan lägenheterna.

Med nyttjanderätten följer ett åtagande att gemensamt för bostadsrättshavarna av lägenheterna med nr 1001, 1002 samt 1003 sköta föreningens 12 stora planteringskärl i betong.

Planteringarna skall ges den skötsel som krävs för att växterna skall trivas och frodas samt ge ett gott intryck

Gödning och andra kostnader som uppstår för planteringarnas skötsel samt växter som dör eller som inte längre fyller sitt behov och ger ett visset intryck ersätts och bekostas av lägenhetsinnehavarna i lägenheterna 1001, 1002 samt 1003.

Lägenhetsinnehavarna äger inte rätt att ta bort eller avyttra kärlen utan styrelsens medgivande.

Utmed uteplatsernas långsida mot kvarnens grönyta är en avenbokhäck planterad.

Beskärning av häcken utförs av entreprenör (2 ggr/år) och kostnaden ingår i din avgift.

Beskärning kommer ske senast veckan före midsommar samt slutet av augusti

Avenbok är en sk. blödare, dvs saven står högt under våren och klippning under våren skadar plantan som då blir mer känslig för svampangrepp och röta.

Klipphöjden på häcken är bestämd till att vara ca 2 meter från markhöjd (ca 1½ m över terrassens golvplan)

**Inglasade uterum**

Inglasade uterum skall av den enskilde bostadsrättshavaren hållas i ett skötsamt, rent och trevligt skick.

Dessa ytor är inga utrymmen som är avsedda för förråd och förvaring

Gör ditt inglasade uterum till en trivsam yta för socialt umgänge och avkoppling och vila.

Inglasade uterum skall ge ett enhetligt utryck till fastighetens västra glasade fasad. Därför får ingen montering ske av invändiga gardiner eller solskydd som avviker från befintliga fastmonterade solskydd för fasadens skjutglaspartier.

Kontakt med styrelsen måste tas innan inköp och montering genomförs för godkännande av modell, färg- och materialval.

**Grillning på uteplatser**

På fastighetens franska balkonger är endast el grill tillåten.

På takvåningarnas uteplatser endast grillning med gasol- eller el grill tillåten. Grillen placeras med hänsyn till brandrisk så långt från fastighet som utrymmet tillåter.

På de tre bottenvåningarnas uteplatser är kol-, gasol- och el grillar tillåtna

Grillarna oavsett slag skall placeras i direkt anslutning till uteplatsens bortersta ände sett från fastigheten i anslutning till häcken och kvarnens grönyta.

Orsaken är en trivselfråga då oset från din grill sugs in i samtliga lägenheterna ovanför dej samt eventuell brandrisk.

Grillkorgar med öppen eld är inte tillåten någonstans.

Gemensam grillplats avhandlas under rubriken ”gemensamma ytor”

**Hyra ut din bostad i andra hand**

Önskar du hyra ut din bostad i andra hand, måste du först ha styrelsens medgivande.

Detta gäller både för kortare eller längre tid.

En andrahandsuthyrning kan vara längst två år.

Du måste ha ett fullgott skäl, som kan styrkas med intyg, för att hyra ut din bostad.

Skälet kan vara arbete på annan ort, flyttning utomlands förändringar i din situation etc.

Din hyresgäst måste följa våra ordningsregler och stadgar. Om så inte är fallet kan du förlora ditt medlemskap i föreningen med avflyttning som följd. Bostadsrättshavaren skall betala avgiften till bostadsrättsföreningen för att garantera att avgiften betalas inom föreskriven tid.

Se § 30 och § 31 i föreningens stadgar.

**Nycklar**

Din lägenhetsnyckel passar till samtliga utrymmen du behöver använda. Du har fått tre nycklar och tre taggar.

Behöver du fler nycklar eller taggar skall du beställa dessa via styrelsen.

Det är endast styrelsen och de ledamöter där som har beställningsrätt hos Great Security och kan avropa nycklar.

Har din nyckel/tagg kommit bort skall du spärra dessa via föreningen.

Du betalar själv kostnaden för extra nycklar och taggar/passerbricka

**TV- och internet anslutning**

Vår fastighet och därmed varje lägenhet har fiberanslutning genom Varbergs energi.

Kostnaden för fiberanslutningen ingår i din avgift.

De tjänster du väljer att beställa genom fibern betalar du själv direkt till din tjänsteleverantör.

**Ventilationsanläggning**

I din lägenhet finns en ventilationsanläggning innehållande filter.

Dessa skall bytas regelbundet för att alltid ge en fräsch och frisk innermiljö.

Byte av filter aktualiseras av styrelsen och kostnaden för filtret ingår i din avgift. Själva arbetet med att byta ut filtret ansvarar varje enskild bostadsrättsinnehavare själv för.

**Våra gemensamma utrymmen**

**Vår gård**

Vi har en liten men trivsam utemiljö med grönt och stenlagd utegård samt blomsterrabatter.

Vi skall vara rädda om den miljön.

Skötsel av vår gemensamma utemiljö avropas genom entreprenör och ingår i din avgift, se särskilt utskick avseende innehåll.

Kasta inte fimpar, tuggummi, snus eller annat skräp på gården eller utanför våra entréer.

Upplys gärna dina besökande gäster och vänner att de hjälper oss att hålla vår utsida ren och fräsch.

Var rädd om vår fina yttre miljö, för allas vår trivsel och för fastighetens värdes bevarande.

**Yttre julgran**

För allas trevnad och för att en fridfull och härlig stämning inför jul skall infinna sej placeras en rejäl gran i avsett fäste på kvarnens grönområde under december månad. Granen kläs med belysning.

Granen bekostas av föreningen. Uppsättning och isättning av ljusslingor utförs på frivilligbasis av föreningens medlemmar.

**Entré, trapphus och källargångar**

Tillsammans ansvarar vi för entréer, trapphus och källargångar.

För allas vår säkerhet får absolut ingen förvaring ske i dessa utrymmen.

Dessa utrymmen får inte innehålla material som understödjer brand, ej heller vara belamrade med tillhörigheter som hindrar och försvårar insatser av brand- och ambulanspersonal

Entré, trapphus och källargångar får endast innehålla utsmyckningar samt funktionsmaterial såsom entrémattor och väggdekorationer beslutade av styrelsen.

Ovan ytor skall också vara lättstädade och alltid ge ett rent och fräscht intryck.

Därför är inte heller egna entrémattor, skohyllor mm placerade utanför lägenhetsdörren i trapphuset tillåtna. Dessa skall om man finner dem nödvändiga placeras inne i den egna lägenheten.

Givetvis är inte rökning tillåten i dessa gemensamhetsutrymmen

Barnvagn, rullator, rullstol eller liknande hjälpmedel kan under en kortare och begränsad tid samt för dina besökande gäster förvaras under trappan på källarplan.

För ett mer permanent bruk förvaras hjälpmedlet i egen lägenhet eller förråd.

**Cykelförvaring**

Föreningen har två cykelförråd.

Ett placerat i vårt miljöhus samt ett placerat i anslutning till garageinfarten.

I anslutning till varje garageplats finns monterat upphängningsanordning för två cyklar.

Förråden är av storleken något små och erbjuder ett begränsat förvaringsutrymme.

Vet du med dej att din cykel inte är ditt dagliga transportmedel uppmanar styrelsen att din cykel förvaras upphängd i garaget.

Även cyklar som används som tränings- och tävlingscyklar bör lämpligast förvaras upphängda i garaget.

Detta för att bereda utrymme och plats för de i vår fastighet som använder sin cykel regelbundet året om

**Garaget**

Du har tillgång till en (1 st) parkeringsplats tydligt markerad och ingår i din avgift.

Det är inte tillåtet med andrahandsuthyrning eller överlåtelse av garageplats.

Parkeringsplatsen är avsedd för förvaring av fordon och till fordonet skrymmande tillbehör.

Tillbehör såväl som cyklar förvaras upphängt på vägg eller i tak. Förvaringen skall vara säker och inte kunna falla ner och skada någon eller din eller annans egendom

Din parkering får inte bli en förvaringsplats för annat material.

Hyllor och annan förvaring som skåp, arbetsbänk m fl får inte sättas upp.

Tillåtet är upphängningsanordningar för cyklar (på vägg) och takboxar/surfbräda (i tak)

Fordonstvätt är inte tillåtet i eller utanför garagen

Parkera alltid ditt fordon så största möjliga yta finns mellan dej och din parkeringsgranne samt naturligtvis största möjliga yta skapas för passagen in och ut ur garaget.

Större smutsansamlingar som du vet att du och ditt fordon orsakat städar du själv upp direkt i händelsens anslutning (oljeläckage, större anhopningar av jord, grus o lera mm)

**Billaddare**

**Hur går jag tillväga:**

Varje garageplats är förberedd för installation av en laddare för Hybrid- och elbilar som kräver elladdning.

Har du ett behov av en laddare anmäler du det först till styrelsen som förbereder ett avtal som medger dig att nyttja föreningens anläggning för el uttag. Avtalet tydliggör dina skyldigheter gällande skötsel och handhavande av laddare samt betalningsskyldighet för förbrukningen av kwh.

Det är du som bostadsrättsinnehavare som själv beställer laddare och installation av laddaren genom föreningens samarbetspartner Assemblin. Du betalar laddare och installation direkt till Assemblin. Eventuella statliga bidrag som finns att söka för installationen gör den enskilde bostadsrättsinnehavaren själv.

**Billaddare fortsättning**

**Kravbild:**

Det är bara de laddare som Assemblin tillhandahåller som är godkända för installation i vårt garage och får anslutas till föreningens anläggning. Det är bara behörig personal från Assemblin som får utföra installationen.

Orsaken till det begränsade valet är dels tekniska men framför allt en kravbild som getts oss av vårt försäkringsbolag:

* Laddaren ska vara kompatibel med föreningens anläggning för laddning.
* Elinstallationsföretaget ska vara registrerat hos Elsäkerhetsverket med verksamhetstypen ”Övriga anläggningar för användning av el”
* Laddningsstationen ska vara installerad och kontrollerad av en behörig elektriker. Hela elanläggningen ska beaktas.
* Den som äger eller har nyttjanderätten för en fastighet ansvarar för att hela fastighetens elanläggning är säker. Det innebär även ansvar för laddningsstationer.

Genom Assemblin tryggar vi att föreningen uppfyller de krav som ställs.

**Kostnadsdebitering:**

Debitering för de kwh som förbrukas sker genom vår ekonomiska förvaltare Tre Händers månatligen.

Tre Händer har givits tillgång till den programvara som administrerar era laddningar. Tillkommer gör en mindre administrationskostnad som avser föreningens kostnader för programvaran för anläggningen samt uppkoppling av laddaren genom trådlöst wifi.

Du ges tillgång till en app för din smartphone där du kan se din förbrukningshistorik.

Aktuella kostnader kan ges av styrelsen vid förfrågan då kwh debiteras motsvarande föreningens självkostnad och justeras löpande.

**Föreningens rättighet:**

Avtalet som tecknas mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen medger föreningen rätten att stänga av enskild eller alla laddare utan dröjsmål och utan förvarning om avtalet inte följs eller om anläggningen på något sätt äventyrar hela eller delar av fastighetens elförsörjning.

**Entrédörr**

Vår entrédörr är utrustad med öppnings- och stängningsautomatik.

Dörren får därför aldrig tvingas öppen med hjälp av att ngt föremål som kilar fast dörren

Vid behov av en ständigt öppen dörr som t ex vid in- och avflyttning ska dörrens öppnings- och stängningsautomatik stängas av på strömbrytaren som sitter ovanför dörren på dess insida

**Gemensam grillplats**

I miljöhusets västra gavel finns ett öppet utrymme med två gemensamma Weber grillar en för kol och en för gasol, samt i dess anslutning en mindre sittgrupp i betong.

Grill och uteplats är till för samtliga föreningens medlemmar.

Kol och tändanordning bekostas av den enskilde medlemmen, gasol till gasolgrillen bekostas av föreningen.

Grillen skall i direkt anslutning till att den svalnat rengöras och åter placeras i dess förvaringsutrymme samt för gasolgrillen täckas med sitt skydd.

Nyttjas sittplatsen i grillplatsens anslutning skall denna lämnas i ett rent och fräscht skick klar att användas för nästa trivsamma sociala umgänge och njutning.

Hänsyn skall visas mot de boende i lgh 1001 vars uteplats ligger i grillplatsens direkta anslutning samt de lägenheter som finns direkt ovanför.

Placera därför grillen i anslutning mot stenmuren som gränsar mot kvarnens grönområde så att os och rök inte stör alternativt där vinden medger minst störning.

**Gemensamt miljöhus**

Vårt miljöhus erbjuder källsortering i flertalet fraktioner, som sann miljö- och klimatvän är det en självklarhet att sopsortera.

Förslut dina sopor väl, sölar eller smutsar du ner i anslutning till att du kastar dina sopor finns redskap att städa upp efter sej.

Vik ihop större kartonger så vi alla får plats att sortera kartong.

Större ansamlingar av kartonger och skrymmande plastfraktion som t ex frigolit som riskerar att fylla upp större delen av våra sorteringskärl skall kastas på kommunens allmänna sorteringsstationer och ombesörjs av den enskilde medlemmen.

I miljöhuset finns också en mindre uppsättning av skötselutrusning för yttre skötsel. Dessa är allas att använda. Men som alltid följer ett ansvar att återställa verktyg och slangvinda i ordnade former.

**Rengöring och städning**

Föreningen har avtal med entreprenör på nedan insatser:

* Entré, trapphus och hiss städas 1 gång var 14:de dag.
* Utvändig rengöring av nummerskylt, dörrblad, garageportar, dörrblad miljöhus sker 1 gång var 14:de dag.
* Putsning av trapphusets fönster, samt städning förrådskorridorer och slussen till vårt garage sker 1 ggr/månad.

Miljöhuset och dess kärl städas av entreprenör på avrop från styrelsen, städfrekvens beräknas till 2 ggr/år.

Garaget städas av entreprenör på avrop från styrelsen, städfrekvens beräknas till 1 ggr/år.

Finner du som bostadsrättshavare ett städbehov mellan städtillfällen så tveka inte att kontakta styrelsen.

Ovan redovisade städinsatser ingår i din avgift.

I direkt anslutning och för allas trivsel städar var och en av oss upp efter sej om man av någon anledning orsakat en större och av karaktären inte vanligt förekommande smutsansamling i våra gemensamhetsutrymmen.

**Trivselfrågor**

Våra lägenheter är välisolerade, men vissa ljud går igenom fastighetens stomme och kan när det är långvarigt orsaka irritation och är ofta en starkt bidragande orsak till minskad trivsel i en gemensam fastighet.

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Det är därför viktigt att du inte låter tv, radio eller stereoutrusning stå på för högt (tänk särskilt på basen), inte går i träskor (stampar i golvet) inomhus eller gör något annat som upplevs störande.

**Söndag till torsdag mellan** **kl. 22.00 - 07.00**, **ska du** iaktta ”största möjliga tystnad” för allas möjlighet till ostörd nattvila.

**Fredag till lördag** **gäller kl 23:00-07:00** då största möjliga tystnad skall gälla.

När du anordnar en större fest i den egna bostaden eller planerar ett större reparationsarbete skall du meddela grannarna och visa hänsyn.

Behöver du borra, spika och såga gör du detta på vardagar mellan kl. 07.00 och 21.00, för helgdagar gäller 10:00-17:00. Storhelger som Jul, Nyår, Påsk och Midsommar är arbeten i egna lägenheten som orsakar oljud inte tillåtet alls.

Se § 29 föreningens stadgar.

**Säkerhet**

Tänk på allas vår säkerhet avseende brand, inbrott och skadegörelse

Släck levande ljus innan du går o lägger dej eller går hemifrån

Takvåningarna är rustade med braskaminer, var aktsam och visa stor försiktighet och respekt vid eldning.

Lämna aldrig lägenheten med spisen påslagen och pågående matlagning.

Var uppmärksam på situationer eller händelser som kan vara upphov till vattenskador

Försäkra dej om att våra ytterdörrar går i lås när du passerat dem.

Släpp inte in obehöriga i vår fastighet, är du osäker fråga dem vem de skall besöka eller i vilket ärende de vill bli insläppta.

Styrelsen rekommenderar alla att vara utrustade med brandfilt och pulversläckare som varje medlem anskaffar och bekostar själva.

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Ta för vana att testa din varnare regelbundet genom att trycka in testknappen. Låt dem aldrig sitta med urladdade eller utan batteri.

**Särskilda risker vid laddning av eldrivna fordon, bilar, cyklar övriga hjälpmedel.**

När ett eldrivet fordon brinner bildas giftiga brandgaser i högre utsträckning än när det brinner i ett fossildrivet fordon.

Det är främst de vanligast förekommande litiumjonbatterierna som ger upphov till detta. Litiumjonbatterier kan drabbas av så kallad termisk rusning om batteriet hettas upp efter en kollision, vid brand eller vid laddning.

Då avges bland annat den giftiga gasen väteflourid, som kan ge luftvägsproblem, muskelkramper och rytmrubbningar i hjärtat.

Vid släckning av denna typ av brand kan kemikalierna ta sig igenom räddningstjänstens vanliga skyddsdräkter och in i huden.

Dessutom kan en batteribrand åter- och självantända upp till 48 timmar efter att bilbranden är släckt. Detta kan försvåra för räddningstjänsten att göra en insats och en brand förväntas kunna pågå under en längre tid än vid en vanlig bilbrand.

Konsekvenserna är mer omfattande skador på både närliggande fordon och byggnader som följd.

* Var därför noggrann att tillse att dörrarna till slussen in i vårt garage stänger sig ordentlig
* Upptäcker du en brand i bil- eller annat batteri får du under inga omständigheter gå in i garaget, larma 112 omgående.
* Risken för brand är också orsak till att ingen förvaring får ske av annat i garaget eller i anslutning till din garageplats än det som anges i kapitel ”Garage” tidigare i detta dokument.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor, LSO 2 kap 2 §, är ägare och nyttjanderättshavare till byggnader skyldiga att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

**Vid akuta fel på fastighet och dess installationer**

Kontakta i första hand någon av oss i styrelsen, ni finner våra kontaktuppgifter anslagna på anslagstavlan i entrén.

Skulle ni inte lyckas få tag i styrelsemedlemmar och felet är av **mycket akut art** som riskerar att skada vår fastighet eller orsaka större bekymmer för oss boende är det Assemblin Varberg som gjort installationer av såväl värme, vatten, ventilation och el och skall kontaktas

**Hissen**

Hissen är utrustad med ett sk mobilt abonnemang och vid larm kopplas man via hissens inbyggda mikrofon och högtalare till företaget RC hiss som har dygnet runt jour och rycker ut vid akuta situationer.

Observera att larmknappen skall hållas intryckt ända tills jourhavande medarbetare på RC hiss svarar.

För kännedom har föreningen avtal med Salwens ett företag för besiktning av bl a hissar. Besiktning utförs rutin och regelmässigt. Information om nästkommande besiktningar anslås av Salwen i hissutrymmet.

Styrelsen