



VÄLKOMMEN

till

HSB bostadsrättsförening Ängslyckan i Helsingborg

Vi hälsar er hjärtligt välkommen till er nya bostad och hoppas att ni kommer att trivas i vår förening.

För att allting skall fungera på bästa sätt i vårt gemensamma boende vill vi genom detta informationshäfte upplysa om en del viktiga saker.

Vi ber er läsa igenom följande sidor. Vi ber er också att aktivt hjälpa till att pressa våra boendekostnader och att medverka till en god och trivsamt ordning i vår bostadsrättsförening!

Styrelsen



**PRAKTISKA ANVISNINGAR OCH ORDNINGSGREGLER
FÖR BOENDE INOM
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGSLYCKAN I HELSINGBORG**

Den kooperativa boendeformen som HSB representerar, innebär att man som bostadsrättsinnehavare har stora möjligheter att påverka sitt boende. Medlemskapet innebär bland annat att man kan engagera sig aktivt i sin bostadssituation genom att t.ex. vid årsstämmorna delta i val av styrelse, framlägga förslag i olika frågor, t.ex. förbättring av den yttre och inre miljön, trivsselfrågor o.s.v.. Ett annat sätt kan vara att engagera sig i styrelsearbetet.

Boendet innebär inte bara inflytande och medbestämmande utan även ansvar. Betydelsefullt när det gäller ansvar är hur man uppträder i förhållande till sin omgivning, grannar och bostadsrättsföreningen i sin helhet. För att få fasta normer när det gäller dessa frågor, har föreningsstämman beslutat att vissa ordningsregler skall gälla. Dessa regler kan naturligtvis komma att ändras eller kompletteras om föreningens styrelse finner anledning till detta.

Det finns även en del rent praktiska saker att upplysa föreningens medlemmar om. Var finns vicevärdskontoret och när detta är öppet? Kan jag hyra garage eller p-plats? Finns det lokaler att hyra eller låna? Hur fungerar sophantering i föreningen? O.s.v. Detta har vi försökt att täcka in så fullständigt som möjligt i de följande praktiska anvisningarna.

STYRELSEN

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare kan du läsa om i bostadsrättsföreningens stadgar §§ 30 - 45.

ORDNINGS- FÖRESKRIFTER

Bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar innehåller särskilda bestämmelser för dig som bostadsrättsinnehavare, bl.a. att man ska väl vårda lägenheten, vara aktsam om och väl vårda byggnader och tillhörande markområde.

Underrätta omgående vicevärden eller fastighetsskötaren om någon skada uppstått som måste avhjälpas - t.ex. vattenläckage och liknande.

Det åligger föreningens medlemmar att följa de regler och bestämmelser som finns angivna i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Utöver dessa bestämmelser måste de ordningsföreskrifter som föreningen beslutat om följas. Om dessa inte respekteras kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas!

Observera att bostadsrättsinnehavare även svarar för de personer som tillhör hushållet eller som gästar bostadsrättsinnehavaren.

DEN GEMENSAMMA TREVNADEN

I ett flerfamiljshus blir man alltid mer eller mindre påverkad av varandra. Visa därför **HÄNSYN** till varandra!!

I en bostadsrättsförening äger alla som bor i föreningen tillsammans husen. Boendekostnaderna i en bostadsrättsförening bestäms helt av föreningens självkostnad. Skador på fastigheter och planteringar ökar dessa kostnader. Var därför aktsam om föreningens egendom.

ÅRSSTÄMMA OCH STYRELSE

Varje år håller föreningen årsstämma. Medlemmarna utser då styrelseledamöter, beslutar i vissa större frågor, informeras om föreningens ekonomi m.m..

Till stämman kan du lämna motioner om du har förslag eller önskemål om förbättringar eller förändringar som rör föreningen. Motioner skall lämnas skriftligt till styrelsen. Om du inte vill lämna in motion till stämman kan du få dina önskemål behandlade i alla fall. Ta i så fall kontakt med vicevärden eller någon ledamot i styrelsen så behandlas ditt ärende på ett styrelsemöte istället.

Styrelsen som alltså utses av årsstämman ansvarar för den tekniska och ekonomiska förvaltningen av föreningens fastigheter. Styrelsens befogenheter regleras av föreningens stadgar.

FÖRTYDLIGANDE AV §§ 31-33 I HSB:s NORMALSTADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättsföreningen svarar för följande underhåll: ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet samt det fuktisolerande skiktet i bad- och våtrum; icke bärande innerväggar; inredning i kök såsom spis, kylskåp, frys, kökssnickerier m.m.; inredning i badrum såsom badkar, tvättställ, wc-stol, badrumsskåp, speglar m.m.; inredning i övriga utrymmen till hörande lägenheten; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive lås, brevlåda, tittöga m.m..

Bostadsrättshavaren svarar också för: målning av innersidorna av fönstrens båge och karm samt i förekommande fall mellan bågarna; målning av innersida av lägenhetsytterdörrens dörrblad och karm; målning av radiatorer och värmerör.

Stadgarna innebär således att bostadsrättshavaren utöver utbyten även skall svara för reparationer av t.ex. vattenblandare, tappventiler, synliga rör och elektriska strömställare och uttag.

Bostadsrättsföreningen svarar för följande underhåll: ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar), ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som ovan sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

PRAKTISKA ANVISNINGAR FÖR BOENDE INOM HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGSLYCKAN I HELSINGBORG

- STYRELSE** Uppgift på styrelseledamöter och övriga förtroendevalda finns anslaget i entréerna
- VICEVÄRDS-
KONTOR** Vicevärdskontoret finns i källarplan, Domaregatan 8, ingång på gaveln. Expeditionstid varje helgfri tisdag mellan kl. 18.00 - 19.00. Har du några problem eller frågor är du välkommen till kontoret.
OBS! Önskar du kontakt med vicevärden, respektera utsatt expeditionstid om ärendet ej är akut! Brevlåda finns uppsatt i entrén till Domaregatan 8 A.
- HEMSIDA** På föreningens hemsida www.angsslyckan.se kan du skicka mail till ordföranden eller vicevärden. På hemsidan under ”Våra lokaler” kan du också se om den lokal du önskar låna är bokad eller ledig.
- FELANMÄLAN** Föreningen är ansluten till HSBs Fastighetservice. Anmälan om fel skall göras på telefon **19 95 90**. Det går bra att ringa när som helst på dygnet.
JOUR
Om akuta fel uppstår utanför ordinarie arbetstid skall du, innan HSBs jourtjänst anlitas, kontakta någon av personerna på föreningens egen jourlista. Listan finns anslagen på namntavlorna i trapphusen.
OBS!! Anlitar du jouten och det visar sig att felet inte var akut kommer du själv att få betala kostnaden för utryckningen. Ring alltså inte jouten om det inte är absolut nödvändigt!!
- TVÄTT-
STUGOR** Tvättstugor finns i källarplan i hus 1, 5, och 9.
Trapphus 1 A - D och 3 A - C tvättar i hus 1.
Trapphus 5 A - D och 7 A - C tvättar i hus 5.
Trapphus 9 A - C, 11 A - C och 13 A - C tvättar i hus 9.
Tvättiderna i hus 1 och 5 är uppdelad på tre tvättpass enligt följande:
Kl. 08.00 - 12.00, 12.00 - 16.00 samt 16.00 - 21.00.
Tvättiderna i hus 9 är uppdelad på fyra tvättpass enligt följande:
Kl. 07.00 - 11.00, 11.00 - 15.00, 15.00 - 18.00 samt 18.00 - 21.00.
Torkrummen i hus 1 och 5 används alltid enligt följande:
Tvättpass 08.00 - 12.00 använder torkrum 1, tvättpass 12.00 - 16.00 använder torkrum 2, tvättpass 16.00 - 21.00 använder torkrum 3-4.
Torkrummen i hus 9 används alltid enligt följande:
Tvättpass 07.00 - 11.00 använder torkrum 1, tvättpass 11.00 - 15.00 använder torkrum 2, tvättpass 15.00 - 18.00 använder torkrum 3 och tvättpass 18.00 - 21.00 använder torkrum 4.

Bokning av önskad tvättid görs på bokningscentralen som finns uppsatt i anslutning till tvättstugan. Bokning görs med någon av de elektroniska brickor som tilldelats respektive lägenhet. **OBS! Torkrum tillhörigt tvätt-passet som bokats, se ovan, skall alltid bokas samtidigt! Följ de anvisningar som finns anslagna vid bokningscentralen.**

När du tvättat färdigt, gör rent maskiner samt städa lokalerna väl efter att du använt dem. **Kontrollera också att fönsterna är stängda.**

En god regel: LÄMNA ALLTID LOKALERNA I DET SKICK DU SJÄLV ÖNSKAR FINNA DEM I !!

SOPHANTERING Restavfall, det avfall som blir över när du källsorterat enligt nedan, skall kastas i sopinkasten i anslutning till entréerna. Dock inte i sopinkasten vid B-entréerna. Dessa inkast är endast avsedda för organiskt avfall. Se nedan! Avfallet **skall alltid** vara väl paketerat.

Källsortering *Organiskt avfall*

Organiskt avfall är allt avfall som är biologiskt nedbrytbart genom kompostering eller rötning såsom:

- matrester (även fisk- och köttben)
- potatisskal, frukt och grönsaker
- melittapåsar (inkl. kaffesump) och te-påsar
- hushållspapper och servetter
- äggskal etc.

Det organiska avfallet komposteras och blir bio-gas, planteringsjord och jordförbättringsmedel. Var därför noga med att **ALDRIG** kasta avfall som inte är biologiskt nedbrytbart, t.ex. plast, förpackningar, blöjor, snus, tobak, tuggummi etc. bland det organiska avfallet.

OBS! Du får bara använda de speciella komposterbara soppåsarna som du får av föreningen till det organiska avfallet! Varje bunt innehåller 50 påsar. När påsarna börjar ta slut finns nya att hämta i sophuset vid Domaregatan 1. På så sätt har du alltid kompostpåsar hemma.

Det är alltså absolut förbjudet att använda vanliga plastpåsar för det organiska avfallet!!

När du vill bli av med ditt organiska avfall kastar du påsen genom den sopinkastlucka som är märkt **”Endast för organiskt avfall”**. Inkasten finns vid **B-ingången på varje hus.**

Restavfallet, det avfall som blir över när du källsorterat **förpackningar** av papper, plast, glas och metall samt tidningar, kastar du i något av sopinkastluckorna vid de övriga entréerna. Större föremål kastar du i de stora sopkärlen i sophuset vid Domaregatan 1.

Tidningar och förpackningar av papper, glas, plast och metall samt batterier och grovsopor skall källsorteras enligt följande:

Tidningar och pappersförpackningar

Denna typ av avfall kastar du i därför avsedda sopkärl. Dessa finns i sophuset vid gaveln på Domaregatan 1 och är märkta med tidningar respektive pappersförpackningar.

Förpackningar av glas

Behållare för denna typ av avfall hittar du också i sophuset, Domaregatan 1. Kärlen är märkta med vitt, alltså ofärgat, respektive färgat glas. Vad som skall kastas i respektive kärl framgår alltså med all tydlighet.

OBS! Naturligtvis skall glaset vara fritt från burklock och kapsyler. Lock och kapsyler kastar du bland plast- eller metallavfallet! Föremål av porslin och keramik, lampor, speglar, bordskivor, prydnadsföremål av glas och liknande skall kastas i grovsopskärnen.

Förpackningar av hård plast

På samma ställe som glasbehållarna hittar du kärl för detta avfall.

OBS! I dessa kärl får endast förpackningar av hårdare plast kastas, alltså ingen mjuk plast typ plastpåsar o. dyl. eller andra föremål av plast som inte är att betrakta som förpackningar.

Förpackningar av metall

På samma ställe som glas- och plastbehållarna finns kärl för detta avfall.

OBS! I dessa kärl får endast förpackningar av metall kastas, alltså inga andra metallföremål typ bil- och cykeldelar, husgeråd av metall m.m..

Alla förpackningar av papper, glas, hård plast och metall skall naturligtvis vara väl rengjorda innan dom kastas!!

Lampor, lysrör, småelektronik och hushållsbatterier

Behållare/kärl för detta avfall finns också i sophuset vid Domaregatan 1.

OBS!! Endast hushållsbatterier får kastas här. Bilbatterier o.dyl. skall var och en lämna där nya sådana säljs eller på återvinningsgården på Filbornatippen. Tänk på risken för att barn av oförstånd kan skadas allvarligt av batterisyra.

Grovsopor

Större föremål (grovsopor) skall kastas i de stora kärlen i sophuset.

OBS! Det är absolut förbjudet att kasta hushållssopor i dessa kärl.

Borttransport av möbler, kylskåp, spisar, TV-, radio- och hushållsapparater, utrivna köksinredningar, badkar, tvättställ, toa-stolar m.m. skall respektive medlem själv ombesörja.

BLI EN ANSVARSKÄNNANDE KÄLLSORTERARE - VÄRNA OM VÅR MILJÖ !!

GÄSTRUM

Får du gäster som skall sova över? Då finns det övernattningsrum med 4 bäddar att låna i hus 3.

För att förenkla för alla parter gäller följande rutiner avseende bokningsförfrågningar gällande våra lokaler:

Har du tillgång till internet gör du detta via brf Ängslyckans hemsida, www.ang Slyckan.se. På hemsidan klickar du på "Boka våra lokaler".

På formuläret som visas anger du vilken lokal du vill boka samt start- och slutdatum.

OBS! Tänk på att du som slutdatum skall ange datumet innan det datum då lokalen skall lämnas, vilket ju alltid är dagen efter. I det färgade fältet anges då om lokalen är ledig eller redan bokad. Är lokalen ledig fyller du sedan i övriga kontakuppgifter och trycker på ”Skapa bokning”. När din bokningsförfrågan är behandlad kommer du att få en bekräftelse på detta via mail. Lycka till med din bokning!

- LOKALER** Det finns två stycken förrådsutrymmen som tillhör varje lägenhet. Dessa finns i källarplan och är märkta med respektive lägenhets nummer, vilket finns angivet på utsidan av lägenhetens ytterdörr.
Cykelrum finns i källaren på hus 1, 5, 9 och 13.
Skall du ha en större tillställning finns lokal att låna. Lokalen är belägen i källarplanet i Domaregatan 5. Hur du bokar ser du under Gästrum ovan.
- TRÄNINGSLOKAL** För den som vill stärka sin kondition och sitt välbefinnande står ett litet gym till förfogande kostnadsfritt. Träningslokalen finns i källaren i D-g 7.
Är du intresserad av att använda träningslokalen, hör då av dig till v.v.-kontoret under dess öppettid, helgfri tisdag mellan kl. 18.00 – 19.00.
- GARAGE
P-PLATSER
CYKELPLATSER** Inom föreningen finns ett antal garage, p-platser och cykelplatser för uthyrning. Har du behov av sådan plats tar du kontakt med vicevärden.
Förhyrda platser och garage återgår till föreningen när man flyttar.
- VATTEN OCH EL** Var sparsam med el och vatten, särskilt varmvattnet! Av säkerhetsskäl är det viktigt att se till att vattenkranarna är stängda även om huvudledningen tillfälligt är avstängd. Låt **aldrig** en kran stå öppen för att du skall höra när vattnet släpps på igen. Detta kan dröja länge! Lämna du lägenheten utan att tänka på att kranen står öppen är risken för att en översvämning inträffar stor.
- VENTILATION** Lägenheterna har utsug via centralfläkt i kök och badrum. Tilluft sker genom springventiler över rumsfönsterna (ej i kök). Ha dessa ventiler öppna så slipper du luftintag via brevlådan och eventuell matos från grannarna. Vid matlagning är det lämpligt att stänga köksdörrarna och att ha ett av smårummens fönster på glänt. Du slipper då att få matoset ut i lägenheten. Ha aldrig köksfönstret öppet vid matlagning.
OBS! Det är viktigt att hålla ventiler och filter rena från damm och fett.
Rengör ofta!
OBS! Det är absolut förbjudet att installera motordrivna köksfläktar.
- OHYRA** Vid upptäckt av ohyra i lägenhet eller förråd skall detta omedelbart anmälas till vicevärden.
- FRITIDS-
VERKSAMHET** Föreningen har en studieorganisatör som försöker göra fritiden - om möjligt - mera intressant och innehållsrik för dem som så önskar. Anslag om verksamhet sätts upp på anslagstavlan i entrén eller läggs i din brevlåda. Har du synpunkter eller förslag på verksamheten, tag kontakt med studieorganisatören.

- INRE REPARATIONSFOND** Styrelsen har i samråd med medlemmarna beslutat att ingen avsättning skall göras till reparationsfonden tillsvidare. I de fall det finns någon behållning kvar får naturligtvis dessa pengar användas av bostadsrättshavaren. Önskar du disponera medel ur fonden, tag kontakt med vicevärden.
- ENTRÉER OCH TRAPPHUS** Var rädd om målning och inredning! Entréer och trapphus är föreningens ansikte mot yttervärlden. Alla som besöker föreningen kan se om den är välskött. Om man varit aktsam om inredningen och om målningen är snygg och väl bibehållen etc., så förhöjer detta besökarens intryck. Berätta för barnen att **alla** som bor i föreningen gemensamt ansvarar för fastigheterna och att **alla** får vara med och betala när det måste repareras.
- MÅNADSAVGIFT KRAVAVGIFT** Månadsavgift (hyra) skall betalas senast sista vardagen innan månads-skiftet, alltså i förskott. Månadsavgift som inte inbetalats inom föreskriven tid orsakar föreningen ränteförluster och kostnader vid förnyat krav. Därför kommer lagstadgad dröjsmålsränta att tas ut vid försenad inbetalning. OBS! Tänk på att upprepad försening med inbetalning av månadsavgiften kan innebära att nyttjanderätten till lägenheten förverkas.
- DIVERSE** Skall du tapetsera om? Vicevärden har tapetbord för utlåning. Har du behov av att använda bormaskin? Vicevärden har även sådan för utlåning.
- TILL SIST!** **DET MAN ÄGER - ÄR MAN RÄDD OM!** och du är en av dem som äger, bestämmer och betalar för trevnaden i vår bostadsrättsförening!

ORDNINGSREGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSLYCKAN I HELSINGBORG

**ORDNINGSREGLERNA ÄR ANTAGNA AV FÖRENINGSSTÄMMAN.
GÄLLER ALLA BOENDE INOM FÖRENINGEN.
BOSTADSRÄTTSHAVARE ANSVARAR FÖR SINA GÄSTER.**

- Undvik att duscha, bada och ha hög ljudnivå på musikanläggning och TV mellan kl. 22.00 - 06.00.
 - Sätt gärna upp en lapp i trappan om du ska ha en större fest.
- För användning av egna tvättmaskiner och diskmaskiner gäller följande tider kl. 08.00 – 22.00.
- Spikning, borring och annan störande verksamhet är tillåten mellan måndag-fredag kl. 07.00 – 19.00, lördag kl. 09.00 – 17.00.
 - Sätt gärna upp en lapp i trappan om du ska renovera din lägenhet.
- Lämna alltid gemensamma utrymmen så som tvättstugor, torkrum, mangelrum väl städade, alltså i det skick du själv vill finna dem i.
- Endast rollator eller barnvagn som används får ställas i entréerna.
- Det är inte tillåtet att lägga matta utanför lägenhetsdörren.
- Det är inte tillåtet att ställa t.ex. skor, soppåsar eller andra föremål i trapphuset..
- Håll entrédörrarna låsta nattetid med tanke på den gemensamma säkerheten.
- Håll portar till bil- och cykelgarage samt källardörrar låsta.
- Endast brukbara cyklar får förvaras i cykelrummen.
 - Vid årlig genomgång av cykelrummen kommer obrukbara cyklar omhändertas och lämnas till polisen.
- Det är inte tillåtet att köra bil, motorcykel eller moped på gångarna framför husen, de är avsedda för gående.
 - Vid överträdelse kan bostadsrättshavaren bli ersättningsskyldig för skada gentemot föreningen.
- Det är endast tillåtet att parkera på förhyrd p-plats inom föreningens område för att förhindra att utryckningsfordon i tjänst inte kommer fram.
 - Glöm inte att informera dina gäster om detta.

- Mopeder och cyklar ska ställas i cykelställen.
- Håll hundar och katter kopplade inom föreningens område.
 - Påsar med hundträck kastas i därför avsedd behållare.
- Matning av djur och fåglar är inte tillåten inom föreningens område.
- Det är inte tillåtet att hänga balkonglådor utanför balkongräcket då detta innebär stor olycksfallsrisk.
- Det är inte tillåtet att piska eller skaka mattor, sängkläder och dylikt genom fönster eller från balkonger.
- Vid hängning av tvätt till tork på balkonger och altaner ska tvätten hängas på sådant sätt att den inte syns utifrån.
- Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn på balkonger, altaner eller entréfasad.
 - Vid uppsättning på inglasad balkong/altan skall antennen placeras innanför inglasningspartiet.
- Det är inte tillåtet att röka i gemensamma utrymmen. **OBS! Sophuset är också ett gemensamt utrymme.**

**OM VI ALLA FÖLJER DESSA ENKLA ORDNINGSGREGLER, VISAR HÄNSYN OCH
OMTANKE OM VÅRA GRANNAR KOMMER VI ATT ÖKA GEMENSKAPEN
OCH FÅ EN TRIVSAM FÖRENING ATT BO I.**

STYRELSEN