

Ordnings- och trivselregler

för Bostadsrättsföreningen Örnén i Malmö

Det här ska du veta om föreningens ordnings- och trivselregler!

Ansvar för ordning och trivsel

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 ordnings- och trivselsfrågorna.

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.

Regler är nödvändiga för trivselns skull när man bor nära varandra. Alla har skyldighet att rätta sig efter ordnings- och trivselreglerna.

För vem gäller reglerna

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

Vad händer om reglerna inte följs

Om ordnings- och trivselreglerna 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 anmanar styrelsen den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaning 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.

Innehållsförteckning

1. Om allmän aktsamhet _____	sid 3
2. Om säkerhet _____	sid 3
3. Om gemensamma kostnader _____	sid 3
4. Balkonger, uteplatser _____	sid 3
5. Rökning _____	sid 4
6. Matning av fåglar _____	sid 4
7. Tvättstuga _____	sid 4
8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer, permobiler _____	sid 5
9. Gården _____	sid 5
10. Avfallshantering, elavfall, kemiska produkter _____	sid 5
11. Källare och källarutrymmen _____	sid 6
12. Loftgångar _____	sid 6
13. Parabolantenn _____	sid 6
14. Husdjur _____	sid 6
15. Störningar _____	sid 6
16. Andrahandsuthyrning _____	sid 7
17. Lägenhetsunderhåll _____	sid 7
18. Förändringar i lägenheten _____	sid 7
19. Brandsäkerhet och utrymning _____	sid 8
20. Om du tänker flytta _____	sid 8

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 trapphusen.

2. Om säkerhet

- a. Kontrollera att grindar och ytterdörrar 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. Lämna inte källar- eller vindsdörrar olåsta.
- d. Var försiktig med eld.
- e. Utrusta din lägenhet med en eller flera brandvarnare.
- f. Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid. Se alltid till att någon i närheten har reservnycklar.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

Släpp inte ut värme i onödan; låt inte fönster och balkongdörrar stå öppna eller på glänt.

Kostnader för vatten, fastighetsel och fjärrvärme betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, uteplatser

Balkonger och uteplatser får inte användas för:

- a. permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering,
- b. skakning av mattor, sängkläder m.m.

Därutöver gäller också att:

- c. placera blomlådor innanför balkongräcket och vattna inte så att grannar under får vatten på sina balkonger eller uteplatser,
- d. lägenhetsinnehavaren ansvarar för att ta hand om och transportera bort sitt eget trädgårdsavfall,
- e. se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Grillning på balkong och uteplats är tillåtet under förutsättning att hänsyn visas till grannar så att röken inte stör och att tändvätska inte används. För att minska brandrisken ha alltid en hink med vatten nära till hands. En del balkonger är direkt olämpliga för grillning med öppen eld, där rekommenderas elektrisk grill.

Inglasning av balkonger och uteplatser samt uppförandet av fasta tak tillåts inte. Det som står till buds i form av takskydd är sedvanlig markis.

Föreningen har utfärdat riktlinjer för färgsättningen av balkongskydd och markiser. Färger enligt NCS-systemet vars kulörer det är lämpligt att hålla sig nära: Grönt S 7020-B90G, Röd S 4050-Y90R, Gul S0560-Y.

Balkongskydd: Om endast balkongskynke används ska detta hållas randigt i grönt/vitt.

Markis på tegelröd fasad: Färgerna hålls randigt grönt/vitt eller rött/vitt alternativt enfärgat grönt.

Markis på gul tegelstensfasad: Färgerna ska hållas i randigt grönt/vitt eller gult/vitt alternativt enfärgat grönt.

Föreningen har också utfärdat riktlinjer för staket, buskar och hägn på uteplatser.

Uteplatsernas tomtgränser ska huvudsakligen bestå av levande växter, typ buskar/häck, gärna med enkel stöttning om det behövs. Om staket sätts upp, ska det anpassas till omgivningen och kan godkännas upp till i en höjd av max 1,5 meter ut mot gård och 1,8 meter mot grannar och passager. Staket ska hållas i naturligt trä och får inte täckmålas i någon kulör (omfattar även vitt).

Före uppsättning av någon som helst inhägnad ska alltid styrelsens godkännande inhämtas. Befintliga staket som inte följer dessa riktlinjer och som sätts upp utan styrelsens medgivande kan bostadsrättshavaren bli ålagd att ta bort igen.

5. Rökning

Rökning är inte tillåtet i fastighetens allmänna och gemensamma utrymmen. Rökförbudet omfattar trapphus, hissar, tvättstugor, källargångar, källarförråd, miljörum och övernattningsslägenhet. Vid rökning på balkonger och uteplatser visas hänsyn gentemot omgivningen.

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. Tvättstuga

Föreningen har totalt 11 tvättstugor och en mattvättstuga dit alla boende har tillträde. Strömmen till alla tvättstugor bryts automatiskt på natten.

Bokningstavla finns utanför respektive tvättstuga. Bokning görs alltid med låskolv där lägenhetens nummer ska framgå. Mattvättstugan bokas separat på lista utanför stugan. Respektera andras bokade tvättider.

Felanmälan av gemensamma maskiner ska göras av den som uppmärksammar felet. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Hundar och andra husdjur tas aldrig med till tvättstugan.

Tvättstugan lämnas alltid i gott skick efter avslutat tvättpass. Särskilda ordningsregler finns anslagna i varje tvättstuga.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer, permobiler

Cyklar ska förvaras i cykelställ på gården eller i cykelrummen alternativt i eget källarutrymme. Barnvagnar, rullatorer och permobiler får inte placeras i trapphuset.

Motordrivna fordon såsom bilar, motorcyklar och mopeder får inte framföras på gården. Dessa fordon får inte heller parkeras på gården. Undantag kan göras för servicebilar som utför arbete eller transporter åt föreningen.

Bortforsling av cyklar som synbart övergivits sker med jämna mellanrum.

9. Gården

Gården är till för trivsel och samvaro. Hjälptill så att den blir den positiva upplevelse som den kan vara för såväl vuxna som barn.

- a. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.
- b. Gårdsutrymmena medger inte möjlighet till bollspel eller cykling mer än för de allra minsta barnen.
- c. Som vuxen hjälper du till att eliminera risken för olyckor – cykla därför inte på gården och i passager.
- d. Släng inte skräp eller fimpar på gården.
- e. Visa hänsyn vid grillning genom att placera grillen så att den inte stör. Det är inte tillåtet att använda engångsgrillar eller tändvätska.

10. Avfallshandling, elavfall, kemiska produkter

Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljörummen. Som boende förväntas du respektera och följa indelningsordningen.

- a. Soppåsar och annat avfall får inte ställas ut i trapphuset.
- b. Se till att alla soppåsar är väl förslutna så att innehållet inte läcker ut i kärlet eller riskerar att spridas i miljörummen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- c. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär så att de kan placeras ner i avsett kärl i miljörummen.
- d. Byggavfall, trädgårdsavfall, vitvaror, möbler o.likn. får inte lämnas i miljörummen. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation/återvinningscentral.

- e. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljörummen utan ska alltid lämnas på närmaste miljöstation/återvinningscentral.
- f. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna. Sorteringsfraktioner för batterier, ljuskällor (lampor, lysrör), mindre el- och elektronikprodukter finns att tillgå i föreningens Miljöörnen. Exempel på mindre el- och elektronikprodukter är: brödrost, hårfön, rakapparat o.likn.
- g. Du ansvarar själv för att transportera alla större el- och elektronikprodukter till närmaste miljöstation/återvinningscentral. De hör inte hemma i föreningens miljörum Miljöörnen. Exempel på större el- och elektronikprodukter är: kopieringsmaskin, mikrovågsugn, TV-apparat o.likn.

Obs! Vitvaror hör inte heller inte hemma i Miljöörnen.

11. Källare och källarutrymmen

I källare förvaras personliga tillhörigheter i eget källarutrymme. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

12. Loftgångar

Loftgångarna är utrymningsvägar. Gångarna ska därför hållas fria från saker och får inte belamras.

13. Parabolantenn

Det inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke enligt beslut av föreningsstämma.

14. Husdjur

Innehavare av husdjur (hundar, katter, fåglar etc.) ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Husdjur rastas inte heller i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning om olyckan trots allt är framme. Hundar, oavsett ras, hålls alltid kopplade på föreningens område.

15. Störningar

För att alla ska trivas och grannsämjan fungera 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 inte bara i lägenheten, på balkongen och på uteplatsen utan också i de gemensamma utrymmena som till exempel trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa kvälls- och nattetid, helger (lördagar och söndagar) samt helgdagar (s.k. röda dagar).

Omfattande renoveringsarbeten utförs dagtid och till största delen på vardagar.

Enklare arbeten såsom montage av konsoler, upphängning av tavlor, mindre renoveringsjobb samt andra typer av arbeten där det krävs att man borrar, spikar, sågar eller liknande utförs inte sena kvällar eller tidiga morgnar.

Högt uppskruvad musik och högljudda röster, TV-ljud eller dataspel kan vara störande och sätta grannsämjan på prov.

Prata alltid med dina närboende innan du t.ex. ska ha fest eller påbörja en renovering. Det är alltid du som lägenhetsinnehavare som är fullt ut ansvarig – även för tider då du själv inte vistas i lägenheten.

16. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.

17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Vad som ingår i lägenheten och ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen och kök. Du inspekterar dina vattenanslutningar (t.ex. diskmaskinen) med jämna mellanrum. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för dem som drabbas.

18. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill förändra lägenhetens disposition genom att sätta upp eller ta ner en gipsvägg, dra nya rör i kök och badrum.

Innan du påbörjar en renovering bör du försäkra dig om att de ändringar du önskar göra inte kräver tillstånd av styrelsen. Ska du göra ändringar i våtutrymme, ventilationssystem, värmesystem, väggar och vatten/avlopp måste du först ansöka och få tillstånd till ändringen. Undvik egen försening genom att ansöka om tillstånd i god tid. På föreningens hemsida under menyn Medlemmar/Blanketter hittar du ansökningsblanketter.

Bostadsrättshavaren har ansvaret för att renoveringsarbeten utförs fackmannamässigt. För vissa typer av arbeten krävs också att utföraren är certifierad.

Det är inte tillåtet att ansluta motordrivna köksfläktar till föreningens ventilation. Ventilationen ska vara tillgänglig för rensning och ventilationskontroll (OVK). Om ett större rum delas med en gipsvägg krävs tilluftsventilation i båda de nya rummen. Frånluftsdon i kök och badrum ska alltid vara av "tefatsmodell", inga andra modeller godkänns vid ventilationskontrollen.

Det är absolut inte tillåtet att bygga för inspektionsluckor i badrum och kök. För uppsättning av handdukstork ansluten till föreningens värmesystem krävs alltid styrelsens tillstånd. Föreningen godkänner inte ingrepp i bärande betongväggar.

Observera att du som bostadsrättshavare har ansvar för att elinstallationerna i din lägenhet är utförda enligt gällande regelverk.

Ibland kan det också behövas bygganmälan till kommunen för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Det ansvaret åligger bostadsrättshavaren.

Tänk också på att ta hänsyn till närboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Du är skyldig att se till att renoveringen inte för mer oväsen än nödvändigt och att arbetet utförs dagtid och till största delen på vardagar. Arbetet bör inte heller pågå under en orimligt lång tidsperiod. Läs mer om störningar i avsnitt 15.

Sök mer information på föreningens hemsida.

19. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller i källaren hålls stängda. Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar med mera i vägen. Även föreningens loftgångar är utrymningsvägar.

- I trapphus och övriga gemensamma utrymmen får barnvagnar, rullatorer, möbler, leksaker, skor och annat löst material inte förvaras. Det gäller även dörmattor som ska placeras innanför den egna lägenhetsdörren.
- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförråd får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar.
- I lägenheten och på balkongen får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).
- Fyrverkerier får inte avfyras från balkong eller föreningens gård.
- Marschaller är förbjudna.

20. Om du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Informationen finns också på föreningens hemsida. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Utöver dessa ordnings- och trivselregler gäller föreningens stadgar.

Ordnings- och trivselreglerna har beslutats av styrelsen 2019-03-11.