

Ordningsregler

Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Gustav

Gäller från och med 1 Januari 2011

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler

Ansvar för ordningen

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 ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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. Vi bor i ett äldre hus med vad det innebär av lyhördhet, ventilation och andra särarter vilket ställer särskilda krav både på visande av hänsyn och visande av öppenhet och flexibilitet. Den viktigaste anledningen till att vi har våra ordningsregler är dock att grannsämja är något vi värderar högt i Gustav. Måna om den och var själv ett föredöme genom att vara en god och vänlig granne.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Du som bostadsrättshavare är skyldig att följa ordningsreglerna och också ansvarig för att de följs av familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna 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 måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det därefter 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 enligt information i trapphus och [här](#). Om Du har ett klagomål som Du vill att styrelsen

ska behandla, lämnar Du in det skriftligen och med angivande av medlemsinformation samt datum för inlämnande. Styrelsen diskuterar inkomna ärenden vid nästkommande styrelsemöte och behandlar ärenden snarast.

Skrivelser till styrelsen kan inlämnas via [e-post](#) eller i brevlådan vid tvättstugan i trappa 3.

Om allmän aktsamhet

1. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
2. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller i enlighet med instruktioner i porten.

Om säkerhet

1. Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Kärvar dörren så lämna en felrapport till styrelsen.
2. Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
3. Lämna inte vinds- eller källardörrar olåsta.
4. Var försiktig med eld. Observera att det är strängt förbjudet att ha öppen låga i vind eller källare (t.ex. stearinljus).
5. Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare. Styrelsen rekommenderar också att din lägenhet har en gasvarnare och brandsläckare.
6. Meddela gärna grannar om Du är bortrest under en längre tid.
7. Om du ser okända personer på gården eller i huset – fråga gärna vänligt om vilka de är och vad de har för ärende.

Om gemensamma kostnader

Vi bidrar alla till föreningens ekonomi. Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Om vi alla är sparsamma med dessa resurser så kan vi hålla kostnaderna nere.

Om felanmälningar

Uppkomna fel på anläggningar och material i föreningens gemensamma utrymmen skall OMEDELBART anmälas till Styrelsen.

Mattpiskning

Piskning och vädring av mattor, sängkläder m m görs vid sidan av sophuset.

Matning av vilda djur

Matning av vilda djur är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur. För information om vintermatning av fåglar finns mer information på hemsidan.

Gemensamt badutrymme

Ordningsregler för användandet av gemensamt badutrymme vid trappa 9 finns uppsatta vid ingången till denna och på hemsidan.

Tvättstuga

1. Var allmänt aktsam så att skador undviks och därmed kostnader som drabbar oss alla. Mattor inte får tvättas i husets tvättmaskiner eftersom de inte är gjorda för det.
2. Bokning av tvättid görs på speciell bokningstavla vid respektive tvättstuga. Bokningslåset skall sitta i under hela tvättiden.

Avboka i god tid om du inte kan använda tiden. Om du glömmer din tvättid får en annan person använda den efter att 20 minuter har gått (för trappa 6) eller en timme har gått (för trappa 3 och trappa 9) av tvättiden. Tvättiderna är samma alla dagar.

Tvättning utanför bokbar tvättid är inte tillåten då ljud från tvättmaskinerna fortplantas i huset och kan störa boende.

För tvättstugan vid trappa 3 och trappa 9:

- Pass 1: 07:00-12:00
- Pass 2: 12:00-17:00
- Pass 3: 17:00-22:00

Tvättstugan vid trappa 6 har kortare pass för snabbtvätt:

- Pass 1: 07:00-10:00
- Pass 2: 10:00-13:00
- Pass 3: 13:00-16:00
- Pass 4: 16:00-19:00
- Pass 5: 19:00-22:00

3. Du som användare måste städa både lokaler och maskiner noga efter användning och innan din tvättid är slut. För mer specifika instruktioner hänvisas till mer information i tvättstugorna.
4. För torkning av tvätt utomhus finns det bärbara torkställningar i källaren. Bär ner ställningen i källaren efter att du har använt den. Torkvindar finns överst i huset. Tvätt på torkvind får hänga kvar över natten. För torkning utomhus eller på torkvind krävs ingen särskild bokning.

Gården

1. Stäng grinden efter dig då du går eller kör in, även vid de tillfällen Du tror att det bara rör sig om några minuter.
2. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och tas in eller lämnas på anvisad förvaringsplats.
3. Om du själv eller dina besökande gäster röker utomhus skall detta göras ute på gräsmattan så att rök inte tränger in i någon lägenhet. Se till att Ni inte lämnar fimpar efter er på gården eftersom gårdens små barn riskerar att stoppa dem i munnen med möjlig förgiftning som följd.
4. Gården får användas för privata arrangemang. Utomhusmöbler är fritt tillgängliga för alla medlemmar samt medlemmars gäster. Om du skall ha många gäster ber vi dig om att se till att ta fram egna extra stolar och bord så att föreningens medlemmar kan använda föreningens möbler. Ställ tillbaka möblerna på sin plats i samband med att ni går ifrån dem.
5. Du får gärna grilla på gården. Tänk dock på att os lätt letar sig in i lägenheterna – ställ grillen långt bort från huset för att undvika att detta sker. När grillen svalnat skall den ställas undan i exempelvis källarförråd (det finns ingen förvaringsplats på gården). Ta bort eventuell flaska med tändvätska senast i samband med att ni bryter upp. Aska läggs i för ändamålet avsett kärl.
6. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden och marken. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
7. Parkering av bil på gården är förbjuden. Vid överträdelse av denna punkt kan styrelsen begära borttransportering som debiteras ägaren. Du får dock ställa upp bil på gården i samband med i- och urlastning (med grinden till gården stängd) och därefter flytta den. Detta gäller även hantverkare som du som medlem anlitar.
8. Motorcykel eller EU moped får parkeras till vänster om sophuset i mån av plats. Detta gäller endast för bostadsrättsföreningens medlemmar. Motorcykel eller EU moped får alltså ej parkeras vid cyklarna intill huset.
9. Tomgångskörning är förbjuden.
10. Cyklar ska förvaras i cykelstället och inte ställas utanför porten. Ställ din cykel så att det är lätt att flytta cykeln bredvid i och ur stället.
11. Eftersom föreningen enligt lag är ansvarig för att trapphus har en fungerande utrymningsväg är det förbjudet att förvara saker i trapphuset.

Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

1. Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje

tömning. Om kärlet är fullt finns kommunala återvinningsstationer i närheten som kan användas istället. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.

2. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas bland soporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation eller genom enskild medlems arrangemang med Malmö kommun.
3. Det finns möjlighet att slänga grovsopor såsom rivningsvirke, byggnadsmaterial, slipdamm och möbler i containrar vid regelbundet återkommande gårdsdagar.
4. Julgranar körs till återvinningsstationen eller kan samlas in på anvisad plats efter jul.

Källare och vind

På vind och i källare får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Observera att det är strängt förbjudet att ha öppen låga i vind eller källare (t.ex. stearinljus). Snickeriverkstad finns i källaren vid trappa 2 och trappa 10. Märk upp allt ditt material som du förvarar i snickeriverkstad eftersom material som inte är märkt upp kommer att slängas. Om du renoverar och har originaldetaljer som tas bort (dörrar, paneler etc) finns förråd för att spara originalmaterial om du inte vill spara detta i ditt eget förråd– kontakta styrelsen för mer information.

Parabolantenn / Kabel-TV

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasaden. Föreningen är ansluten till kabel-tv.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom tomtens område. Plocka upp djurets spillning om en olycka skulle ske. Tänk på att vissa människor är rädda för djur – du som ägare har ansvar för att djuret inte springer fram till okända eller på annat sätt stör.

Störningar

För att alla ska trivas 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 i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, tvättstuga och gård.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner i lägenheten under denna tid. Tänk på att ljud från till exempel hemmabiosystem sprider sig mycket lätt och långt i vårt hus. Har Du fest eller ska du renovera så informera (inklusive telefonnummer) grannarna (även i trapphusen bredvid) i god tid innan om Du tror att Du stör/kommer att störa.

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. Använd dig gärna av blanketten [Samtycke om andrahandsupplåtelse](#) för din ansökning. Observera att styrelsen godkänner 6-månadersperioder med möjlighet till förlängning i max 2 år. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst skall avtalas bort genom skriftlig överenskommelse mellan bostadsrättsinnehavaren och andrahandshyresgästen, t.ex. genom att fylla i blanketten [Avstående från besittningsskydd](#). Du får inte påbörja en andrahandsupplåtelse eller ingå ett [hyresavtal](#) på detta förrän du har fått styrelsens skriftliga godkännande. Informera styrelsen om din bostadsadress under andrahandsupplåtelseperioden. Styrelsen rekommenderar att medlemmen själv betalar in månadsavgiften eftersom det är medlemmen som är ansvarig för alla ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Det är också bostadsrättsinnehavarens ansvar att hemförsäkra lägenheten.

Lägenhetsunderhåll

Du som medlem ansvarar för inre underhåll, dvs att lägenheten hålls i ett gott skick. Alla direkta och indirekta kostnader för skötsel av lägenheten och renowering av medlemmens utrymme bärs av dig som medlem. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Medlemmen ska teckna bostadsrättsförsäkring (hemförsäkring med bostadsrättstillägg).

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, flytta element, ändringar i gasledning, ändra gemensamma elinstallationer, dra nya rör i kök eller renovera badrum. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång.

Kom ihåg att Du som medlem är ansvarig för att gällande lagstiftning följs vid varje enskilt tillfälle. Till exempel är det viktigt att byta till en modern golvbrunn vid renovering av badrum. Om bygganmälan eller bygglov behövs skall kopia av godkänd ansökan inklusive uppdaterade ritningar av lägenheten lämnas till styrelsen. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Ordinarie störningsregler gäller.

Om du behöver stänga av el, vatten eller gas i samband med renovering och andra boende berörs måste Du meddela styrelsen. Medlemmar som berörs av avstängningen skall meddelas om detta senast 2 dagar innan planerad avstängning.

Ventilation

Ventilationskanaler måste kunna öppnas. Fläktar får ej anslutas till ventilationen.

Kakelugn/Vedspis

Provtryckning av rökkanal med godkänt resultat måste göras innan kakelugn/vedspis får användas. Lämna kopia på dokumentationen till styrelsen.

Om Du tänker flytta

Information om vilka rutiner som gäller vid överlåtelse finns [här](#). Om du inte har tillgång till Internet kan du fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens [stadgar](#).

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsstämman den 18 November 2010 och gäller från och med den 1 Januari 2011.