

Trivsel- och ordningsregler Brf Krageholm 3

Antagna av styrelsen 2024-02-15

Trivselreglerna ska inte ses som pekpinnar utan som en grund för ett tryggt och säkert boende i en förening där alla känner ansvar och värnar om sitt eget boende och vår gemensamma trivsel. 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 trivsel- och ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är 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.

För vem gäller reglerna?

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara för dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende, hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten, andrahandshyresgäster samt för föreningens hyresgäster. du är som bostadsrättshavare ansvarig för den skada du eller någon av ovanstående genom vårdslöshet förorsakar föreningen. Det är varje bostadsrättshavares ansvar och skyldighet att alltid medverka till ordning och reda inom föreningen.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Upplever du som bostadsrättshavare att någon av dina grannar inte följer våra ordnings- och trivselregler ber vi dig i första hand kontakta den det berör och lösa problemet på bästa sätt. Fungerar inte det kan du vända dig till styrelsen så tar vi kontakt med dig och den det berör för att lösa problemet tillsammans.

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlemmen eller hyresgästen ska 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. Därefter om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan nyttjanderätten till lägenheten upphöra.

Har du frågor?

Har du frågor eller funderingar över något som tas upp i dessa regler är du välkommen att kontakta styrelsen per mail info@krageholm3.se eller lägga en lapp i styrelsens brevlåda på Kilian Zollsgatan 27D.

1. Allmän aktsamhet

- a) Det är inte svårt att förstå vikten av att alla måste vara aktsamma med fastigheten och gården om man vet att alla gemensamt äger dem och är beroende av hur de sköts. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt och påverkar våra månadsavgifter.
- b) Om skada inträffar i huset, tag i första hand kontakt med vår fastighetsförvaltare, som även har hand om föreningens fastighetsskötsel; Sydsverige Entreprenad. Om akut skada inträffar har föreningen avtal med Örestads bevakning. Notera att om skadan inte anses vara akut kan du få stå för kostnaden för utryckningen. Aktuella telefonnummer finns i trapphusen och under felanmälan på hemsidan.

2. Gemensamma kostnader

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 och åtgärda rinnande toalettstolar. Kostnader för vatten och el betalas av alla gemensamt och påverkar våra månadsavgifter.

3. Säkerhet

- a) Kontrollera att porten 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 vinds- eller källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld. Man får inte elda i huset eller på balkongerna. Rökning och användning av tändstickor eller öppen eld är förbjudet i vinds- och källarlokalerna samt övriga gemensamma utrymmen inomhus.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Kontrollera regelbundet att den fungerar.
- f) Meddela grannar eller styrelse om du är bortrest under en längre tid.
- g) Fyrverkerier får inte skjutas från balkonger eller gård.

4. Trapphusen

Ställ inget brännbart i trapphuset! Brännbart material typ barnvagnar, tidningsbuntar, kartonger och byggmaterial får aldrig förvaras i trapphus, oavsett hur det placeras. Trapphuset är en livsviktig utrymningsväg och en brand där kan bli förödande. Skulle utrymning av huset behöva ske, blir de boende då hänvisade till fönster och balkonger. Cyklar, barnvagnar och annat som kan hindra eller försvåra utrymning får inte förvaras i trapphuset. Även små föremål kan i en rökfylld trappuppgång resultera i att människor ramlar och blir oförmögna att ta sig ut på egen hand.

5. 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. Brännbart material som möbler, tidningspapper och annat skräp får inte lämnas i vinds- och källargångar då det utgör utrymningsväg. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom på vind och i källare. Dörrar får inte ställas upp då dessa är delar av brandcellsgränser.

6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet/på gården/i cykelstället och inte ställas utanför porten eller i trapphusen. Rullatorer får placeras i entrén om de inte förhindrar passage. Barnvagnar ska, av brandsäkerhets- och utrymningsskäl, placeras inne i lägenheterna alternativt i cykelrummen eller annan angiven plats. Hyrda elsparkcyklar skall placeras utanför föreningens grindar.

7. Garage och parkering

Föreningens garage och parkering är endast avsedd för motorfordon. Cyklar/grillar/verktyg/däck mm. får ej förvaras i garaget eller på parkeringen.

8. Tvättstuga

Föreningen har totalt fyra tvättstugor. Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Det är även absolut förbjudet att använda de gemensamma tvättmaskinerna till att färga tvätt. Boende hänvisas till att tvätta i den tvättstuga som finns i det hus där de bor och kan endast boka tvätt tid i den tvättstugan. Endast en tvätt kolv per lägenhet och den ska vara numrerad annars tar vaktmästaren bort den. Ny tvätt kolv beställs via felanmälan. Skulle den normala funktionen och tillgången fallera, eller om det uppstår ett akut tvättbehov, är det tillåtet att använda en annan tvättstuga.

OBS! Säkerhetsbrytaren får inte stängas!

9. Balkonger

- a) Tänk på att damm, smuts och rök kan blåsa in på andra. Därför undanbedes rökning, skakning av mattor och sängkläder, grillning mm.
- b) Det är förbjudet att elda på balkongerna, även i grill.
- c) Se till så att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.
- d) Vill du sätta upp markis eller balkongskydd är det grönvitrandig som gäller i vår förening.
- e) Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.
- f) Balkonglådor och krukor, utöver den ordinarie balkonglådan, ska hängas på insidan av räcket då dessa riskerar att falla ned och skada någon. De ordinarie balkonglådorna får ej avlägsnas.
- g) Åverkan på eller förändring av balkongens golv, väggar, tak eller räcke kräver styrelsens godkännande och i vissa fall även bygglov (ex. all form av borring, håltagning och uppsättning av spaljeer etc.). Detta gäller även husets yttre fasad. Ej permanenta förändringar så som lösa bänkar eller löst golv får göras utan godkännande.

10. Gården

- a) Planteringar får inte beträdas.
- b) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- c) Gården och grillplatsen får användas av alla. Tänk på att hålla ner ljudnivån så att du inte stör omkringboende om du använder gården på kvällen. Självklart måste du städa efter dig - lämna grillplatsen i det skick du själv önskar finna den i.

- d) Om du använder egen grill skall denna ställas undan efter användning.
- e) Det inte är tillåtet att röka i anslutning till lekplatsen. Var god att ta hänsyn till andra om du röker på gården då röken kan vara störande.

11. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. finns piskställning på gården.

12. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom föreningens område, varken på balkonger eller gård, då matrester riskerar att locka till sig råttor och andra skadedjur.

13. Avfallshantering

a) Föreningen källsorterar avfallet: markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i miljöhusen. Vänligen respektera indelningsordningen. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme och pengar. Vi betalar för varje tömning. Man får inte sätta saker utanför sopkärlen. Julgranar ska klippas ner och läggas i restkärlet eller på av föreningen anordnad plats.

b) Det är inte tillåtet att lämna byggavfall, grovsopor som trasiga möbler, kläder och övrigt skrot i miljöhuset som det inte finns kärl för i miljöhusen. du ansvarar själv för transport till miljöstation/soptipp. Några gånger om året ordnar föreningen en container där ni kan slänga grovsopor som sedan körs till miljöstationen. Passa på vid dessa tillfällen.

c) Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i miljöhusen. du ansvarar själv för transport till miljöstation/soptipp.

d) Det är inte tillåtet att ställa vitvaror i miljöhuset. Vitvaror omfattas av producentansvar vilket innebär att alla leverantörer är skyldiga att ta emot dem för återvinning. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i miljöhusen.

14. Husdjur

Husdjur är alltid trevligt och alla medlemmar är välkomna att ta husdjuren med när man flyttar in. Innehavare av husdjur ska dock övervaka att dessa inte stör eller förorenar fastigheten. Eftersom det är både barn och vuxna som ska vistas här ska gården vara fri från husdjurs efterlämningar och hundar ska hållas kopplade när de vistas på föreningens mark. Husdjur får inte rastas på föreningens mark.

15. 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. trapphus, hiss och tvättstuga. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följas vardagar från kl.22 på kvällen till kl.07 på morgonen.

Informera gärna grannarna i god tid innan om du tror att ni kommer störa, till exempel om ni ska ha fest eller göra högljudda renoveringar. Oavsett avisering gäller reglerna kring att hålla rimlig ljudnivå på rimliga tider. Störningsjour finns att tillgå om det är en svår störning.

Kostnaden belastar den boende som orsakat störningen.

16. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande ska göras skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Tillstånd för andrahandsuthyrning kan medges för maximalt ett år i sänder, dock högst två år sammanlagt. Kortvarig uthyrning av lägenhet så som Airbnb eller liknande är inte tillåtet.

17. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Arbetet skall dock vara fackmannamässigt utfört. Alla fasta elektriska installationer ska utföras av behörig elektriker. Renovering av våtutrymmen ska utföras enligt gällande branschregler.

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.

Rökning i lägenhet undanbedes då detta skadar lägenheten och påverkar andra boende via trapphus och ventilation.

18. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar i lägenheten får göras utan godkännande från styrelsen. 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 eller utföra arbete på fastighetens rör-, värme- eller ventilationssystem, förändringar i proppskåp etc. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Kontakta alltid styrelsen i god tid innan du sätter igång. Blankett för ansökan om förändring av lägenhet finns under blanketter på föreningens hemsida.

19. Om du tänker flytta

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 kan krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

20. Om styrelsen

Styrelsearbetet i en förening av vår storlek kan vara ganska så betungande. Vi som jobbar i styrelsen gör detta på vår fritid. Tänk på att vi också har behov av privatliv så kontakta oss på de angivna kanalerna, såsom mail och styrelsens brevlåda, som framgår på vår hemsida.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar