

TRIVSEL- OCH ORDNINGSGREGLER

för Bostadsrättsföreningen Triangeln i Malmö

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!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familje-medlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

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. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen 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.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsförvaltare/felanmälan. Anslag med namn och telefon finns i entréerna.

Uppgifterna finns också under flikarna 1 och 5 i lägenhetspärmen.

2. Om säkerhet

a) Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering. Var uppmärksam så att ingen obehörig tar sig in när Du passerar. Det finns sju entréer, välj en annan än Din vanliga om Du skulle uppleva en situation som obehaglig.

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. De flesta lägenheterna har porttelefon med bild. När Du öppnar via porttelefonen var alltid säker på att Du vet vem Du öppnar för.

c) Lämna inte källardörrar olåsta.

d) Var försiktig med eld.

e) Kolgrillning eller annan grillning med öppen låga är inte tillåten på balkonger eller altaner.

f) Din lägenhet är utrustad med brandvarnare. Kolla funktionen kontinuerligt. När batteriet behöver bytas hörs en återkommande kort ljudstöt.

g) Meddela grannar eller någon i styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

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. Kostnader för vatten totalt och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare tillsammans.

4. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för

a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal möblering.

b) skakning av mattor, sängkläder mm.

c) Grillning (el-grill), om inte närboende grannar har gett sitt samtycke. Gasolgrill finns att hyra i föreningen för grillning på gården.

Övrigt

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att fönster och dörrar är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong/altan krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

5. 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. Dessutom är stora fåglars spillningar en sanitär olägenhet.

6. Tvättstugor

Föreningen har totalt fyra tvättstugor belägna i gårdshuset. Bokning sker i anslutning till tvättstugorna. Särskilda ordningsregler finns anslagna vid ingången till respektive tvättstuga och som särtryck under flik 4.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt utan i den större maskinen i tvättstuga 4.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska förvaras i cykelförråden och inte ställas i trapphus eller på loftgången/loftbalkongerna. Gården är ingen uppställningsplats för cyklar eller andra privata tillhörigheter. Cykelförråd finns i källarplan mot Föreningsgatan och Spångatan. Dessutom finns två förråd med ingång från lastgården, Spångatan. I ett av de förråden finns också tre uppställningsplatser avsedda för mopeder. Barnvagnar och rullatorer får placeras i entréerna mot gårdssidan.

8. Gården

a) Bollspel eller annan aktivitet som kan förorsaka skada på person, planteringar och växter eller annan egendom tillåts inte.

b) Cykling (endast barncyklar) eller annan hjulförsedd åkning måste ske med försiktighet och hänsyn.

c) Föräldrar förväntas ta sitt ansvar, när det blir för mycket stöj och skrik under barnens lekar, särskilt sena kvällstider.

d) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut. Särskilt förråd för barnens leksaker finns i gårdshuset.

e) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden.

9. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

a) Föreningen källsorterar delvis avfallet. Markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i grovsoprummet, som används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Föreningen betalar för varje tömning. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.

b) Sopnedkastet till vänster används för sedvanligt hushållsavfall.

c) Sopnedkastet till höger är till för tidningar.

d) Särskilt anslag för sophantering finns i grovsoprummet. Anvisningarna finns i tryck under flik 4.

10. Förråd

Lägenhetsförråden finns i källare och där förvaras personliga tillhörigheter. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Av brandsäkerhetsskäl får inte brandfarliga ämnen finnas i förråden.

11. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn.

12. Husdjur

De flesta tycker att det är trevligt med hundar, katter och andra husdjur. Somliga är dock allergiska och andra är rädda för t.ex. hundar, något att tänka på för djurägare. Det är inte tillåtet att ta med pälsdjur in i tvättstugorna.

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten. Djuren får heller inte rastas på gården.

Funderar du på att skaffa något ovanligt husdjur, bör Du kontakta styrelsen i förväg.

13. Störningar

För att alla ska trivas tillsammans 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. Boendes skyldigheter gäller i den egna lägenheten såväl som i gemensamma utrymmen.

En enkel tumregel kan vara att ingenting ska höras in till grannarna. Detta gäller dygnet om, men är extra angeläget från klockan tio på kvällen till åtta på morgonen.

14. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand (andrahandsupplåtelse) kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Ett exemplar av andrahandskontraktet lämnas till styrelsen. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

15. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Ett särtryck finns i lägenhetspärmen under flik 5.

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.

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.

Styrelsen rekommenderar att Du i Din hemförsäkring har tillägg för bostadsrätt.

16. 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, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

17. 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. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Vid överlåtelse ska besiktning ske. Vår tekniske förvaltare utför besiktningen. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften uppgår till ett belopp motsvarande 2,5 % av gällande basbelopp.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 30 maj 2005.