

Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna



Medlemsinformation

Ordnings- och trivselregler

Reviderade januari 2016

Matnyttig information för gamla och nya medlemmar.....	3
Allmänt	3
Att tänka på vid inflyttning.....	4
Att tänka på inför och vid avflyttning.....	4
Varför har vi regler?	5
Tvättstugor och torkrum	6
Trapphus och hissar	6
Utemiljö	6
Sopnedkast.....	7
Grovsopor/återvinning	7
Ventilation	7
Rökning.....	8
Balkonger och uteplatser	8
Enskilda uteplatser (lgh. 02, 37, 38, 73 och 74)	8
Hundar, katter och andra djur	10
Byte av lägenhetens ytterdörr	10
Renoveringar.....	10
Uthyrning av lägenheten i andra hand	11
Störningar	11
Bullerstörningar allmänt	11
Spikning och borring	11
Slag i dörrarna.....	12
Bad och tvätt	12
Säkerhet	12
Balkonger.....	12
Trapphus	12
Källare och vindar.....	12
Garage.....	13
Ytterområdet	13
Skador och inbrott.....	13
Skydda dig och dina grannar mot brand	13

Matnyttig information för gamla och nya medlemmar

Allmänt

Brf Öresundsbyggarna omfattar fastigheten Vittsjöborg 2, vilken består av 105 st lägenheter. 10 st av dessa är hyresrätter.

I våra gemensamma utrymmen ingår bl.a. vindar med två takterrasser, en större ut mot Öresund, och en mindre in mot Ola Hanssonsgatan. På den större terrassen tillhandahåller föreningen en gasolgrill. Mer information finns på dörren till vinden ovanför trappa A. Föreningens tre tvättstugor ligger i källarplanet, två under B-trappan och en under C-trappan. I källaren, på gaveln mot Ola Hanssonsgatan finns också föreningens cykelkällare.

På sydväst sidan av huset har föreningen ett garage med plats för 18 st bilar och en parkeringsplats med plats för 30 st bilar.

Styrelsen i Brf Öresundsbyggarna består av fem ledamöter och en suppleant. En lista över styrelsens medlemmar finns i bilagan till detta dokument, samt på anslagstavlor i entréerna och källargången.

Om ni renoverar ert badrum tänk på att byte av golvbrunn bekostas av föreningen. Gäller ej flytt av golvbrunnen. Bytet ska utföras av den firma föreningen har avtal med. Läs mer om detta på separat informationsblad. Ange ditt lägenhetsnummer så betalar föreningen fakturan.

Tilläggsförsäkring för bostadsrätt är kollektivt tecknad av föreningen. Enskild medlem behöver alltså inte göra ett sådant tillägg till sin hemförsäkring.

Om du/ni behöver en extra port-, vinds- eller tvättstugenyckel, kontakta styrelsen.

Att tänka på vid inflyttning

Till var lägenhet hör ett förråd och en matkällare. Dessa är märkta med lägenhetsnummer. Lokalisera det förråd och den matkällare som hör till din/er lägenhet och lås dem.

Undersök att glaset i brevinkastet i ytterdörren är helt. Det går ofta sönder vid ut- eller inflyttning.

Föreningen har en kölista till parkeringsplatser, inne och ute. Kontakta styrelsen genom att lägga en lapp i styrelsens brevlåda i källaren eller skicka ett mail.

Att tänka på inför och vid avflyttning

Har du/ni parkeringsplats. Säg upp den i tid före avflyttning.

Töm förråd och matkällare och sørj för att de är städade.

Varför har vi regler?

Ofta handlar regler om ting som är rena självklarheterna. Men det självklara är inte alltid självklart för alla. Därför behöver vi ibland regler som kan verka onödiga. Ibland är regler ett nödvändigt ont.

En sak kan vi vara överens om. Har vi rimliga regler, som respekteras av alla, får vi lättare att umgås med varandra. Då blir livet lättare att leva. Tillsammans äger vi vår bostadsrättsförening. Det medför både rättigheter och skyldigheter.



Vårt boende består av mer än den egna lägenheten. Umgänget med grannar, hur vi hanterar trappuppgångar, hissar, gemensamma utrymmen, trädgårdsanläggning, m.m. är betydelsefulla. Det är mycket som skall fungera för att vi skall trivas.

Om vi gemensamt strävar efter att vara aktsamma om såväl människor och hus som gårdsmiljö och växtlighet och allt annat som ingår i vår hemmiljö, ja då får vi ett trivsamt boende. Trivseln infinner sig av sig själv.

Det vi tycker är viktigast och nödvändigt tar vi upp här. I övrigt föredrar vi att lita på allas sunda förnuft.

Tvättstugor och torkrum

Tvättning och torkning får förekomma på veckans samtliga dagar kl. 07:00-22:00. Har inte tvättiden tagits i bruk efter 1 timme anses bokningen vara förbrukad och kan nyttjas av annan.



Att tvätta få eller enstaka plagg är mycket kostsamt för föreningen och påverkar på sikt våra avgifter. Detsamma gäller torkning av tvätt.

Mattor och filter får inte tvättas i maskinerna. Bruka inte våld på maskinerna. Djur får inte vistas i tvättstugorna.

Efter avslutad tvätt skall tumlarfilter, tvättmedelsfack och metallfilter i rännan bakom tvättmaskinerna rengöras. Tvättstugan samt torkrummet skall städas av. Flytta tvättkolven efter avslutad tvättpass. Lämna tvättstuga och torkrum som du själv vill överta dem.

Trasiga tvättkolvar tas bort från tavlorna. Om du/ni har en trasig kolv, eller om din/er kolv har blivit borttagen – kontakta styrelsen, så får du/ni en ny.

Trapphus och hissar

Många människor, djur och saker passerar trapphus och hissar varje dag och miljön i dessa är en viktig del av vårt gemensamma boende.

När stora saker bärs upp genom trapphusen, eller fraktas i hissarna, är det viktigt att det görs med försiktighet.

Spiller du/ni eller tappar något i trapphus eller hiss, tänk på att själv plocka upp eller städa bort det.

Utemiljö

Tänk på att vår gård och våra gräsmattor är det första som möter oss då vi kommer hem – parkera därför cykel och moped

på därför avsedd plats och undvik att slänga skräp och fimpar på marken.

Sopnedkast

Sopnedkassen är endast avsedda för hushållsavfall. Det är absolut förbjudet att slänga glas eller porslin i sopnedkassen.

Vänligen, släng inte heller hundbajspåsar eller oförpackade blöjor i sopnedkassen.

Allt avfall skall vara väl förpackat, i icke läckande påse, innan det läggs i sopnedkassen. Det är inte tillåtet att använda sopnedkastet nattetid, kl. 23-06.

Grovsopor/återvinning

Det sorterade förpackningsavfallet placeras i de särskilda behållarna för kartong, papper, ofärgat och färgat glas, plast, metallförpackningar och batterier. Lysrör, glödlampor och energilampor läggs i den vita behållaren innanför källardörren. Vitvaror och annat elektronikavfall måste köras till kommunens miljöstationer eller avfallsanläggningar.



Ventilation

För att husets mekaniska ventilation skall fungera skall friskluftsventilerna ovanför fönster vara öppna (reglagen på ventilen trycks utåt sidan).

Frånluftsdonen i kök, badrum och toaletter skall hållas rena (dammsug/våttorka). Donens inställning får ej ändras.

I lägenheter med öppen spis skall spjället i skorstenen öppnas vid eldning och vara stängt då det inte eldas. Det är lämpligt att öppna ett fönster på glänt när man eldar.

Det är inte tillåtet att ansluta köksfläkt eller badrumsfläkt till husets ventilation.

Vädning är ett bra komplement till den mekaniska ventilationen, men tänk på att vädra snabbt och effektivt för att inte slösa energi när det är kallt ute.

Rökning



Det är inte tillåtet att röka i våra gemensamma utrymmen, såsom trapphus, tvättstugor, torkrum, källare, vindar, hissar och garage. Det är heller inte tillåtet att röka på takterrasserna.

Balkonger och uteplatser

Hänger du tvätt på balkongen, se då till att vatten inte rinner ner på grannens balkong.

Tänk på grannen under när du vattnar blommor eller sopar golvet. Skaka heller inte mattor eller annat utanför balkong och fönster. Släng inte tända cigaretter, fimpar eller snuspåsar från balkongen.



Det är inte tillåtet att täcka balkonggolvet med så kallat balkonggräs.

Grillning med kolgrill får inte förekomma på balkonger, takterrasser eller uteplatser.

Enskilda uteplatser (lgh. 02, 37, 38, 73 och 74)

Uteplatserna ligger på bostadsrättsföreningens mark, det vill säga garagets tak.

Kolgrillning är ej tillåten. Använd gasol- eller el-grill.

Ingen utökning av brukat område är tillåtet. Vid överskridande av beviljat område anmodas brukaren återställa gjorda ändringar. Göres ej detta har bostadsrättsföreningen rätt att återställa det på brukarens bekostnad.

Utökad stenläggning eller annat hårdgörande av underlag är ej tillåtet.

Planterat gräs och buskar tillhör föreningen och får ej modifieras utan tillåtelse.

Brukarna ansvarar för att området är harmoniserat, dvs att buskar håller samma höjd (max 120 cm) och i övrigt inte avviker från ursprungsplan.

Utemöbler skall vara av material som korresponderar med omgivningarna, dvs av sten, trä eller metall.

Inga externa lampor får monteras permanent, varken på fasaden eller på föreningens mark.

Respektera grannarna och minimera ljudnivån efter kl. 22.00.

Vindskydd, markiser eller andra avskärmningar är ej tillåtna.

Använd mark skall hållas i gott skick. Ingen förvaring är tillåtet av tillhörigheter som riskerar att blåsa iväg, föra oväsen eller förfula föreningens generella standard.

Efterlevs ej ovanstående ordningsregler äger bostadsrättsföreningen rätt, att efter upprepade försummelser, säga upp nyttjanderätten och återställa området till ursprungsskick.

Skulle behov uppstå att underhålla garagetaket, eller annat underhåll på fastigheten, som inkräktar på uteplatserna, så har bostadsrättsföreningen rätt att ta den marken i anspråk utan att brukarna har rätt till någon ersättning.

Om aktuella lägenheter säljes är det säljarens skyldighet att informera köparen om den rättsliga situationen vad avser uteplatsen samt dessa ordningsregler.

Hundar, katter och andra djur

Som hund- och kattägare har man ett entydigt ansvar för tillsynen, samma för katt som hund, för att förhindra att de orsakar olägenheter.



Låt inte din hund eller katt uträtta sina behov på våra gångar, gräsmattor eller krukor, inte heller på vår lekplats eller i våra rabatter.

Hundar skall hållas kopplade i fastighetens gemensamma utrymmen och på tomten. Hundarna får inte lämnas bundna i fastighetens gemensamma utrymmen utan ägarens tillsyn.

Byte av lägenhetens ytterdörr

Kontakta styrelsen för vidare information och kontakter.

Renoveringar

Tänker du göra en ombyggnad, -tillkoppling på vatten eller el samt ingrepp i ventilationen – meddela **alltid** styrelsen innan du sätter igång. Ingrepp eller ombyggnad utan styrelsens godkännande kan vara grund för uppsägning av medlemskap.



Ingrepp i bärande konstruktion kräver styrelsens godkännande, samt bygglov.

Efter godkännande från styrelsen är Lägenhetsinnehavaren alltid ytterst ansvarig för att alla Renoveringsåtgärder utförs på ett fackmannamässigt korrekt sätt.

Skall du, efter att ha kontaktat styrelsen, genomföra renovering som du vet kommer att låta lite extra, meddela grannarna att ni ska renovera och hur lång tid ni uppskattar att det kommer att ta. Se också **Störningar**.

Uthyrning av lägenheten i andra hand

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand måste du först ha styrelsens tillstånd till detta. Hyr du ut i andra hand utan tillstånd riskerar du att mista nyttjanderätten till din bostadsrätt. Vid uthyrning i andra hand utgår alltid ersättning till föreningen.

Störningar

Bullerstörningar allmänt

Du ska som bostadsrättsinnehavare iaktta ett allmänt gott uppförande i huset. Avvikelse från ett gott uppförande, t.ex. ofta förekommande bråk, skrik eller hög musik, utgör störningar. Du måste också se till att de som bor eller är på besök hos dig inte stör. Tänk på att vissa störande ljud från grannar tillhör det normala och är ofrånkomligt i flerbilshus.

Tidsbegränsning för fester med hög musik gäller för söndag-torsdag mellan klockan 22.00 till 07.00 samt fredag- lördag mellan klockan 24.00 till 10.00.

Vi kan mildra eventuell irritation genom att informera våra grannar i förväg om att vi ska ha fest, och genom att ta hänsyn till varandra i största allmänhet.

Blir du störd av någon granne som spelar musik med alldeles för hög ljudnivå eller borrar/spikar på orimlig tid – tala då själv först med grannen. Det brukar hjälpa.



Upphör störningen inte kan styrelsen gå vidare och ytterst begära avhysning av den störande. Det är då viktigt att du som är störd är beredd att vittna om störningarna.

Spikning och borring



Spikning och borring i betongväggar och liknande aktiviteter får endast förekomma på vardagar mellan klockan 8.00 till 20.00 och vanliga helger mellan klockan 10.00 till 18.00. På större helgdagar eller aftnar* ska arbete undvikas helt.

*Nyårsafton, Nyårsdagen, Långfredag, Påskafton, Påskdagen, Midsommarafton, Midsommardagen, Julafton, Juldagen, Annandag jul.

Slag i dörrarna

Eftersom vårt hus byggdes då det inte fanns speciella ljudisoleringskrav är det ganska lyhört. Tänk på detta och **slå inte** igen lägenhetens ytterdörr. Man kan använda smäcken eller nyckeln medan man trycker igen dörren så slipper man störa sina grannar.



Bad och tvätt

Begränsa bad samt användande av tvätt- och diskmaskin till tiden mellan 06:00 och 23:00.

Säkerhet

Balkonger

Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att ha någonting hängande på utsidan av balkongräcket. Detta inkluderar balkonglådor.

Trapphus

Räddningstjänsten kräver att det skall kunna ske en säker utrymning vid brand eller olyckor. Därför är det inte tillåtet att ha dörrmattor eller att ställa barnvagnar och liknande i trapphusen. (Vid elavbrott blir trapphusen helt mörka).

Källare och vindar

Av brandsäkerhetsskäl skall till lägenheten hörande förråd vara rensade från brandfarligt och ”onödigt gods”. Ingenting får förvaras utanför förråden.

Garage

Av samma skäl, som nämnda ovan, får enbart bil, motorcykel, moped eller cykel förvaras på garageplatsen.

Ytterområdet

Gången utanför portarna fungerar även som utrymningsväg och får därför inte blockeras. Att köra sin bil fram till porten för att tillfälligt lasta i eller av är något vi alla kan behöva göra då och då, men att parkera bilen på gången under längre tid än 30 minuter är förbjudet och kan leda till parkeringsbot.



Grillning med kolgrill får inte förekomma på föreningens område.

Skador och inbrott

Om vattenskada, inbrott eller skadegörelse uppdagas skall detta omedelbart anmälas till föreningens tekniska förvaltning, och naturligtvis till polisen, om situationen kräver det.



Vi måste se till att portar och dörrar är ordentligt låsta. Upptäcker du ett trasigt lås – anmäl det genast så att det kan lagas.

En avgörande anledning till att vi har valt att investera i ett porttelefonsystem är säkerheten i huset. Tänk därför på att inte släppa in någon du inte kan identifiera, t.ex. någon som ringer upp och säger sig vara brevbäraren, tidningsbäraren eller annan servicepersonal.

Skydda dig och dina grannar mot brand

Ställ inget brännbart i trapphuset

Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar och kartonger.

Håll vind, källare och garage låsta

Låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.

Blockera inte trapphuset

Framkomligheten får inte hindras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänsten väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.

Stäng in branden!

Brinner det i din lägenhet - ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Så sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt - stanna i din lägenhet! Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut.