



Bostadsrättsföreningen Odense

Oktober 2021

ORDNINGSREGLER BRF ODENSE

Det är varje medlems ansvar att känna till föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

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/hyresgäster.

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. Det innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda, både i och utanför husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna, undantag kan endast beviljas skriftligen från styrelsen.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig. Ordningsreglerna gäller också för hyresgäster och andrahandshyresgäster. I texten nedan likställs hyresgäster med medlem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlem skall få bo kvar. Innan styrelsen kan agera mot den som bryter mot reglerna kommer styrelsen först uppmana medlemmen/hyresgästen att följa reglerna. Först därefter, och om medlemmen/hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om uppsägning. Förseelser av mindre betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som bör tas upp i dessa regler eller något som bör skrivas om är du alltid välkommen att kontakta styrelsen. Mejla eller lägg ett brev med ditt förslag i föreningens brevlåda på adresserna nedan.

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, ta kontakt med föreningens förvaltare enligt anslag på anslagstavlan vid tvättstugan samt på hemsidan.

Hänsyn och störningar

Alla ska trivas, 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 sin bostad. Skyldigheten att inte störa gäller i bostaden men också i gemensamma utrymmen som till exempel tvättstuga, föreningslokal och uteplatser.

Hänsyn ska visas dygnet runt. Tyst ska det vara vardagar **från kl 22 på kvällen till kl 7** på morgonen, på **helger från kl 23 till kl 9**. Undvik att köra egna tvätt- och diskmaskiner under de tysta tiderna, undvik hammarslag och borrande. En enstaka fest på en helg någon gång om året är tillåtet. Ska du ha fest så diskutera med berörda grannar i god tid innan. En rekommendation är att avsluta bullrande arbete utomhus kl 16 på helger under sommarhalvåret, det är hänsynfullt mot grannar som vill vara ute och ha det lugnt.

Var extra hänsynfull med rök från cigaretter och grillar så den inte blåser över på dina grannar när de är på sin uteplats eller blåser in genom deras sovrumsfönster. Det är förbjudet enligt lag att röka i närheten av lekplatserna. Att slänga fimpar och snuspåsar på marken är hänsynslös nedskräpning, dessutom farligt för småbarn.

Vid störning ska du som störs påtala att du är störd. Det är dina grannar, var trevlig första gången. Om det upprepas, påtala störningen mer bestämt och att du kommer anmäla till styrelsen. Händer det igen kan styrelsen kontaktas. Det är viktigt att den som blir störd har fört noggranna anteckningar för att styrelsen ska kunna agera.

Säkerhet

Var försiktig med ljus, andra öppna lågor inomhus och olja vid matlagning. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare och brandsläckare.

Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid. På så sätt hjälps vi åt att minimera risken för inbrott.

Var försiktig med aska från grill, det kan finnas glöd kvar i 24 timmar.

Det är inte tillåtet att elda på tomten, enligt Stockholms stads regler är våra tomter för små för att eldning ska kunna ske på dem.

I garaget är det av säkerhetsskäl inte tillåtet att ladda elbil via stickproppsuttag avsedda för kupévärmare. Bot kommer utfärdas och laddutrustning kan beslagtas.

Gemensamma kostnader, exempelvis vatten och el

Värme och varmvatten är föreningens största utgift. Vatten och el för gemensamhetsutrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster gemensamt. Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan,

åtgärda droppande kran omedelbart. Vädra fort och kraftig hellre än ha fönster stående öppna. Ha inte onödigt varmt hemma. Var försiktig med el i fastighetens gemensamma utrymmen – släck efter dig.

Vår miljöstuga och avfall

För matavfall finns två mindre kärl, vid garagets södra ingång, och för övriga hushållssopor finns två stora kärl, ett vid vardera änden av garaget.

Att sortera matavfall bidrar till miljövänligt bränsle, gödsel och lägre kostnader. I matavfallskärnen får endast särskilda bruna matavfallspåsar användas. Inga andra påsar får användas, endast matavfall i dem. Kontakta styrelsen för start-kit.

Avfall som inte är matavfall eller hushållssopor eller kan slängas på olika sätt.

- **Miljöstugan** i garaget: kärl finns för vanlig återvinning samt grovsopor.
- **Återvinningsstationen** vid busshållplatsen: kärl finns för vanlig återvinning.
- **Miljöstation** vid Shellmacken: här kan färgburkar, kemikalier och batterier större än hushållsbatterier lämnas.
- **Återvinningscentral**. Hit tas möbler, byggmaterial, vitvaror, tv-skärmar, trädgårdsavfall med mera med bil.
- **Containrar på städdag**: föreningen ordnar containrar för föreningens trädgårdsavfall. Mindre mängder från medlemmar får också plats.

Miljöstugan erbjuder medlemmar bekväm återvinningssortering och att kunna bli av med förskrymmande avfall. Föreningen betalar för tömning. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme. Allt ska läggas i förvaringskärnen, det är absolut förbjudet att ställa något på golvet! För hushållsbatterier, glödlampor och lågenergilampor finns särskilda mindre lådor. **Detta får INTE lämnas i miljöstugan.**

- Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på miljöstation, den närmaste finns på Shell i korsningen Jyllandsgatan - Danmarksgatan.
- Bilbatterier och liknande får absolut inte lämnas i miljöstugan. Dessa lämnas till en miljöstation.
- Tv-apparater som är 25 tum eller större och andra lika stora elapparater får inte slängas i kärl för el- och elektronikavfall. De ska till återvinningscentral.
- Byggmaterial efter ombyggnation ska till återvinningscentral, bortforsling ansvarar bostadsinnehavaren för.
- Trädgårdsavfall och annat organiskt avfall ska till återvinningscentral, bortforsling ansvarar bostadsinnehavaren för.
- Föremål som är så stora att de inte får plats i kärl ska demonteras så de får plats. Annars ska de forslas till återvinningscentral.

För uppdaterad information om öppettider, miljöstation för batterier och kemikalier samt närmaste återvinningscentral, se anslag vid miljöstugan.

Biltrafik, parkering och snöröjning på gårdar och gångar

Biltrafik och parkering inom området är inte tillåten. Undantag för in- och utflyttning av bostad eller i samband med tunga varor vid renovering. Fordon får max köras i gånghastighet. Parkera inte så att du hindrar räddningstjänst/handikappfordon.

Biltvätt på tomt eller i garage är ej tillåtet i Stockholm. För garaget gäller de regler som ingår i hyresavtalet.

Föreningen anlitar entreprenör för snöplogning, snöröjning på tak och sandning. Egen tomt och ytan 50 cm utanför staketet sköter man själv, liksom väg fram till förråd. Sand som lagts ut sopas upp av entreprenör när risk för frostnätter med halkrisk på morgonen upphört. Absolut förbjudet att sopa ned grus i dagvattenbrunnar, risk för översvämning.

Gemensamma städdagar

Det är gemensam städdag 2 gånger per år, vår och höst. Då ska buskar och träd på gemensamma ytor tuktas, det ska städas och enklare underhållsarbete utföras. Att medlemmarna utför dessa arbeten är en stor besparing för föreningen. Styrelsen brukar ombesörja beställning av två containrar som i första hand är till för föreningens trädgårdsavfall men därefter även kan fyllas på av medlemmar. Alla hushåll förväntas delta på städdagar.

Tvättstugan

Läs och följ de separata ordningsreglerna för tvättstugan enligt information i tvättstugan och på hemsida.

Vår föreningslokal

Föreningslokalen ligger i samma hus som tvättstugan. Det kostar 100 kr/tillfälle att hyra lokalen och en depositionsavgift på 500 kr tas ut i förskott. Mellanskillnaden, 400 kr, återfås efter inspektion av lokalen. Lokalen ska lämnas i städad och snyggt skick. Det finns ett anslag i lokalen med det du ska tänka på. Om du lämnar lokalen ostädad kan konsekvensen bli att du inte får igen erlagd deposition och att du inte får hyra lokalen igen. För att boka, lägg lapp i föreningens brevlåda eller mejla i god tid.

Uteplatser och träd

Enhetlighet ska gälla vid uppsättning av staket etc vid uteplatserna. Detta gäller både staketens placering, utformning och färg. På hemsidan finns gällande ombyggnadsregler om till exempel färg, höjd och täthet. Följ reglerna så slipper du göra om. Du kan behöva dina grannars och styrelsens skriftliga godkännande.

Den boende är ansvarig för skötsel och underhåll av staket och plank, gäller både hyresgäster och medlemmar. Plank ska vara vita eller svarta. Boende är skyldig att olja in staketen och laga dem, grind och grindklinka om de går sönder, det klarar du inte detta själv, fråga en granne eller hantverkare.

Det är absolut förbjudet att använda uteplatserna som förråd och förvaring av föremål som inte hör till utemöblemanget.

Medlem ansvarar för frukt- och trädgårdsträd samt buskar. Större träd som tall, björk, ek, gran, lönn med flera tillhör föreningen. Det är absolut förbjudet för medlem att själv såga eller hugga i dem.

Husdjur

Hundar, katter och andra husdjur skall övervakas av sina ägare så att de inte stör eller

förorenar i fastighetens område och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp spillning var än ditt husdjur gör sina behov. För hundar gäller kopplingstvång på föreningens mark. Löst springande katter får inte förekomma. Våra tomter är små, dina grannar är nära, ha inte fler djur än du kan hantera. Som hundägare har du ansvar för att dina hundar inte skäller så att de stör eller gör utfall.

Matning av fåglar ej tillåten, skadedjur!

Matning av fåglar är inte tillåten då rester lockar till sig råttor och andra skadedjur. Ställ inte hund- eller kattmat utomhus. Fallfrukt ska tas om hand dagligen.

Parabolantenn

I möjligaste mån ska parabolantenn undvikas. Föreningen har avtal med Comhem för grundutbud av tv-kanaler, hundratals andra kan läggas till av medlem på egen bekostnad utan att montera parabol. Endast mindre paraboler är tillåtna. Parabolen eller antennen får inte störa grannar och får endast uppsättas efter grannarnas skriftliga medgivande och skriftligt avtal med föreningen. Det är av största vikt att parabolen monteras så att den inte kan skada fasad/tak eller annat där den monteras.

Luftvärmepump är inte tillåten

Luftvärmepumpens kompressor bullrar för mycket för att det ska gå att montera på våra små tomter utan att det stör grannar. Att ha luftkonditionering inomhus med fristående ”kyltorn” är inte en fråga för föreningen och därmed tillåtet.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke/godkännande och kan beviljas för högst ett år i taget. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra bostaden. 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. Föreningen tar ut lagstadgad avgift vid andrahandsuthyrning.

Lägenhetsunderhåll – hemförsäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten/bostaden. Vad som ingår i lägenheten och vad som skall underhållas framgår av föreningens stadgar och den krysslista som finns på hemsidan. Om något går sönder är det medlems ansvar att reparera eller anmäla till styrelsen för reparation. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Se till att badrumsgolvet är ordentligt tätt. Läckageskador medför stora kostnader för både föreningen och medlemmar, de leder i allmänhet också till stort besvär för den som drabbas.

Boende i föreningen är skyldig att ha en gällande hemförsäkring. Föreningen har inte bostadsrättstillägg, det ska du teckna själv. Skada anmäls enligt instruktioner i Felanmälan på hemsidan. Skada på fastigheten får gärna meddelas styrelsen också.

Nycklar

Medlemmar och hyresgäster ansvarar själva för nycklar och låscylindrar till hus och förråd. Till tvättstugan/garaget/miljöstugan tillhandahåller föreningen en

bokningsbricka. Förlust av bricka, samt fjärrkontroller till garage, måste anmälas till styrelsen så de kan spärras och ny kan beställas. Kostnaden står medlem för.

Förändringar i bostaden och ombyggnadsregler

Förändringar på ytskikt får göras i lägenheten. Till exempel lägga nya golv, sätta upp kakel, nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver styrelsens tillstånd, tex om du vill ta ner eller bygga väggar, dra nya rör i kök och badrum eller på annat sätt ändra bostadens planering. Se separat information på hemsidan vad som gäller vid renovering, "Ombyggnadsregler". På hemsidan finns en krysslista som i detalj beskriver fördelningen av ansvar mellan medlem och föreningen. Principen är att ytskikt inomhus samt dörrar och fönster är medlems ansvar medan fasad, tak, bjälklag, vattenrör och värmeanläggning inklusive radiatorer är föreningens ansvar. Vid bättringsmålning utomhus är röda färgens kod NCS-4550Y80R. Vit färg ska vara helvit men kan justeras för att passa äldre färg.

Tänk på att felaktiga eller inte yrkesmässigt utförda installationer kan utgöra en fara och också minska värdet på din bostadsrätt. **Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång.** Ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbete, se tidigare rubrik Hänsyn och störningar. Om bygglov behövs ska medlem göra i ordning alla handlingar och ritningar varpå styrelsen i egenskap av fastighetsägare skickar in ansökan.

Om du tänker flytta

Läs i föreningens stadgar och vid behov fråga förvaltaren vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din bostadsrätt också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Sälj inte din bostadsrätt utan att se till att du fått dokumentation kring renovering (av t ex badrum) av hantverkare, eller att du har avslutat pågående ärenden med föreningen. Ta reda på vad som krävs för att få medlemskap, till exempel att köparen också måste bo i lägenheten. Mäklaren ser till att styrelsen får ansökan om medlemskap och kopia på överlåtelseavtalet. Om du inte anlitat mäklare måste du ombesörja det själv.



Med dessa ordningsregler skapar vi
trivsel och en god anda mellan grannar!

Kom gärna med förslag på hur
dessa regler kan bli ännu bättre.