

Trivsel- och ordningsregler

Trivsel- och ordningsregler för bostadsrättsföreningen Umeåhus nr 33.

(Senast uppdaterade 2019-06-17)

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsinnehavarens skyldigheter finns i Bostadsrättslag (1991:614) och föreningens stadgar; nedanstående regler utgör ett komplement till dessa som du i egenskap av medlem i föreningen är skyldig att följa.

Ansvar

Som bostadsrättsinnehavare äger du en andel i bostadsrättsföreningen och har rätt att bo i lägenheten under obegränsad tid. Detta under förutsättning att stadgar och ordningsregler efterföljs - där det bland annat stipuleras att du har en skyldighet att ta ansvar för lägenheten och föreningens gemensamma utrymmen. Du har dessutom skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar och boende.

För vem gäller reglerna

Trivsel- och ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även övriga familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Reglerna gäller också för eventuella andrahandshyresgäster.

Allmän aktsamhet och ordning

Var aktsam om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer som inte är hänförligt till de enskilda lägenheterna är något som betalas av alla gemensamt. God ordning ska upprätthållas inom föreningens gemensamma områden, i föreningsgemensamma lokaler samt på och kring lägenheternas uteplatser och balkonger.

Gemensamma kostnader

Iaktta sparsamhet vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen och lämna inte lamporna påslagna i förrådsutrymmena. Kostnader för vatten och gemensam el betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Värme är även en gemensam kostnad; tänk på att vara sparsam med värmen och låt inte entré- eller balkong/altandörrar stå öppna när det är kallt.

Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren bör ha en egen hemförsäkring. Föreningen har en försäkring för fastigheten och har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningens försäkringar utgör dock endast komplement till din egen hemförsäkring som du själv skaffar.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för invändigt underhåll av lägenheten. I föreningens stadgar framgår vad som ingår i lägenheten och vad som ska underhållas. Om något går sönder eller behöver fixas måste du själv se till att det repareras och/eller åtgärdas.

Våtutrymmen är särskilt känsliga då läckande vatten och efterföljande fuktskador är dyra att reparera för alla inblandade parter och även kan påverka intilliggande lägenheter. Läckageskydd under diskmaskin och kyl/frys rekommenderas således.

Underhåll av våtutrymmen

Normal livslängd vad gäller våtutrymmens olika delar är upp till 10 år för målade ytor och väv, upp till 10 – 15 års livslängd för våtrumstapet och upp till 25 – 30 år för tätskikt bakom kakel och klinker samt plastmatta. Detta innebär att de lägenheter som inte har renoverat våtutrymmen sedan husen byggdes snarast bör göra det. Annars uppfyller man inte stadgarnas krav på att bostadsrätten ska vara normalt underhållen.

Utrustning i lägenheterna

Utrustningen i lägenheterna är valfri men med några få undantag. Köksfläkten får inte vara en motordriven fläkt utan enbart självdrag där spjäll reglerar luftflödet är godkänt. Sätts en motordriven fläkt in kommer det stora lufttrycket och blåsa in matos i grannarnas lägenheter. Om det vid ventilationskontroll uppdagas att en motordriven fläkt finns installerad kommer lägenhetsinnehavaren bli ersättningskyldig för byte till godkänd fläkt samt injustering av luftflöde. Ansvaret gäller även om en tidigare ägare har installerat en motordriven fläkt. Ventilationsdon får inte ändras, bytas ut eller tas bort.

Förändring av lägenheten

Mer omfattande förändringar, så kallade väsentliga förändringar, i lägenheten kräver tillstånd från styrelsen. Exempelvis rivning av väggar samt ingrepp i vatten, ventilation, uppvärmning och avlopp kan kräva styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättsinnehavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt och vid behov av certifierad hantverkare.

Buller vid renovering

Tänk på att ta hänsyn till dina grannar när du utför störande arbete i lägenheten. Arbetet bör i första hand utföras samlat under så kort tid som möjligt och ska utföras dagtid. Vid större arbeten som riskerar att störa grannarna, ska övriga boende i huset, i god tid, underrättas om vilket datum och vilken tid störningen kommer att äga rum.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning får endast ske efter godkännande av styrelsen och avser alltid begränsad tid. Skäl som kan godkännas är exempelvis provboende, tjänst eller studier på annan ort samt militärtjänstgöring. Vid uthyrning ska en ansökan fyllas i och lämnas till styrelsen för godkännande – se ”*Ansökan andrahandsupplåtelse bostadsrätt*”
<https://www.riksbyggen.se/kundtjanst/blanketter/>.

Otillåten andrahandsuthyrning

Att hyra ut lägenheten utan medgivande från bostadsrättsföreningen alternativt hyresnämndens tillstånd är grund för uppsägning av din bostadsrätt. Även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning.

Säkerhet

Entrédörrarna ska alltid vara låsta och får endast ställas upp tillfälligt i samband med flytt av möbler eller liknande. Stäng även förrådsdörrar efter dig och se till att de går i lås för att minska risken för inbrott. Lämna inte ut portkoden till obehöriga och släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

Din lägenhet ska vara försedd med brandvarnare, kontrollera regelbundet att dessa fungerar för allas vår skull. Barnvagnar, rollatorer, cyklar, dörmattor eller annat får inte placeras i trapphuset p.g.a. att de kan utgöra ett hinder vid utrymning vid brand, samt att det kan utvecklas giftig rök.

Hänsyn och störning

För att alla ska trivas är det viktigt att man strävar efter att inte störa sina grannar oavsett tid på dygnet. Alla bostadsrättsinnehavare och deras besökare har dessutom en lagstadgad skyldighet att visa hänsyn gentemot boende i omgivningen. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss samt på innergård.

Det är inte tillåtet att röka i trappuppgångar, tvättstugor, förråd eller andra gemensamma utrymmen. Tänk även på att inte stå direkt utanför porten vid rökning då lukten lätt sprider sig in i trapphuset.

Visa hänsyn vid start av och framförande av motorfordon inom området.

Informera gärna grannarna i god tid innan om du planerar att ha fest.

Den som stör och inte rättas sig efter varning från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Tysta tider

Det ska vara tyst i husen 22:00 – 07:00 dag före vardag samt 23:00 – 09:00 dag före helgdag.

Vid störning

Om du utsätts för störning - prata i första hand med din granne och hänvisa till de regler vi har i föreningen. Om störningarna inte upphör, meddela styrelsen skriftligen genom att skicka e-post till styrelsen@umehus33.se. Av skrivelsen bör datum samt klockslag för störningen framgå samt vilken typ av störning det rör sig om. Skrivelsen bör helst inte vara anonym - styrelsen har tystnadsplikt.

Skräp

Hjälp till att hålla våra trapphus, grönområde och parkering rent från skräp och släng inte fimpar, snus och skräp på marken. Detta gäller särskilt vid entréerna. Ställ inga sopor i trapphus då detta snabbt sprider en odör genom hela trapphuset.

Gemensamma utrymmen

Håll så god ordning som möjligt i återvinnings- och cykelrum. Städning av dessa utrymmen är inte något som ingår utan kostar extra för föreningen. Grovsopor ska inte ställas eller slängas i återvinningsrummet utan enbart hushållssopor, tömda och rena förpackningar, hopvikta kartonger och tidningar samt batterier. Bortforsling av eventuella grovsopor samt rengöring av sopkärlen är inte något som ingår utan kostar föreningen extra, knyt därför ihop soppåsen ordentligt och åk till återvinningen när du ska slänga något utöver hushållssopor.

Cykelparkering

Cyklar ska parkeras i avsedda cykelställ alternativt i cykelförrådet och får inte parkeras i anslutning till entréerna. De får heller inte låsas fast i staketet på föreningens område. Motordrivna fordon (förutom elcyklar) får inte förvaras/vinterförvaras i cykelförrådet. De fordon som inte används regelbundet ska tas bort från cykelparkeringarna och kan med fördel långtidsparkeras i cykelförrådet.

Tvättstugor

Särskilda ordningsregler finns i tvättstugorna. Gör rent efter dig i tvättstugan efter avslutat tvättpass genom att sopa och torka golv samt gör rent filter i torktumblaren. Mattor och andra tyngre textilier får inte tvättas i föreningens tvättstugor.

Balkong och altaner

Grillning får inte förekomma över öppen låga, exempelvis med kol och gas, på grund av brandrisken samt rökbildning som drabbar grannarna. Det är däremot tillåtet att använda elgrill.

Tänk på att din rök lätt sugas in till grannarnas lägenhet om du röker, detta då husets ventilation bygger på undertryck. Fimpar får absolut inte slängas från balkonger och uteplatser, var och en tar hand om sitt eget skräp.

Har du blomsterlådor på din balkong så häng gärna lådorna på insidan av balkongen för att minska skaderisken. Tänk på grannen under när du vattnar så att det inte rinner ner på dennes uteplats/balkong. Vid eventuella planer på ombyggnation/fast installation på balkong eller uteplats – kontakta styrelsen för information och eventuellt godkännande.

Balkongen får inte användas för att skaka av mattor, sängkläder etc så att det påverkar grannarna.

Raketer eller andra typer av fyrverkerier får inte skjutas från balkong eller altan.

Parabol och antenn

Det är inte tillåtet att montera parabol eller antenn på fastighetens tak, skorsten, fasad, på utsidan av balkong eller i fönster.

Grönområden

Hjälp till att hålla ytorna fria från skräp och i god ordning. Var rädd om planterade häckar, träd och rabatter.

Som förälder är du ansvarig för att återställa/ersätta eventuell oreda/skada som lekar kan orsaka. Rastning av husdjur är inte tillåtet på föreningens mark.

Vid bollsport och dylikt hänvisas till Hagaskolans idrottsplats på baksidan av husen.

Matning av fåglar

Fåglar får ej matas från balkong, på uteplats eller föreningens grönområden då det drar till sig skadedjur.

Parkering

Parkering får endast ske på anvisade platser och hyrs ut av föreningen. Parkeringsplatsen är inte knuten till lägenheten och kan inte överlåtas vid lägenhetsförsäljning. Gästparkeringarna får inte nyttjas av boende i föreningen. Boendes tjänstebilar får inte parkera på gästparkeringarna. Det är förbjudet att lämna motorvärmarkablar i uttagen.

Vid i- och urlastning får parkering ske på andra platser men fordonet ska avlägsnas så snart lastningen är klar. Det är dock alltid förbjudet att parkera fordon på gräsmattorna.

Har du frågor

Har du frågor, funderingar eller synpunkter angående något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via styrelsen@umehus33.se.