

# Ordningsregler i brf alphusen

[www.brfalphusen.se](http://www.brfalphusen.se)



## **Vi kan själva påverka våra boendekostnader:**

Föreningen anlitar en teknisk förvaltare för att utföra olika tjänster, men som alla förstår, kostar detta pengar. Vi som valt att bo i en bostadsrätt har emellertid själva en möjlighet att till viss del påverka våra boendekostnader. Exempel på detta är att väl vårda sin lägenhet, som vi inte äger utan endast har nyttjanderätt till. Att vara sparsamma med varm- och kallvatten, inte smutsa och skräpa ner i entréer och utomhus, hantera sopor och annat avfall enligt anvisningar, använda gemensamma anläggningar som tvättstuga, förråd, garage och föreningslokal enligt föreskrifter.

## **Allmän aktsamhet och hänsyn**

- Var rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Visa respekt och omtanke för dina grannar.
- Om skada inträffar: gör en felanmälan!  
Telefonnummer finns anslaget i entrén till trapphuset på tavlan och på hemsidan <https://www.brfalphusen.se/>.  
Under helg & kvällstid ska jouren kontaktas.

## **Allmän säkerhet**

- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Kontrollera noga att alla låsta dörrar i fastigheten stängs efter in- och utpassering.

## **Lägenhetsunderhåll, renovering och förändringar i lägenheten**

- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av lägenheten
- Om något går sönder måste bostadsrättsinnehavaren tillse att det repareras. Detta är särskilt viktigt beträffande våtutrymmen.
- Mindre ändringar i lägenheten får göras, såsom att lägga nytt golv, sätta upp skåp eller byta ut vitvaror.
- För mer omfattande förändringar krävs dock tillstånd av styrelsen, t ex om man vill dra nya rördragningar, ta ner en vägg eller dylikt.

## **Brandsäkerhet**

- Det får inte stå barnvagnar, rollatorer, cyklar, avfall/sopor eller annat gods i entré, trappuppgång eller utanför lägenhetsdörrarna. Detta är krav från brandmyndigheten som vi måste följa.
- Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.

## **Om gemensamma kostnader**

- Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan.
- Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Meddela fastighetsskötaren om kranar står och droppar.  
Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt.
- Vädra med förstånd – uppvärmningen av våra hus är också en gemensam kostnad.

### **För tillbyggnad av uterum gäller följande**

- Stäm av med dina grannar innan du påbörjar arbetet.
- Berätta för dina grannar vad du tänker göra så blir det mycket enklare.
- Se till att få godkännande och beslut med grannar skriftligen med datum och underskrifter.
- Ansök om ett bygglov genom en Ansök om Bygglov hos Stadsbyggnadskontoret
- Till ansökan bifogas ritning på tillbyggnaden där läget av tillbyggnaden framgår samt godkännande och beslut med grannar skriftligen med datum och underskrifter.  
Gå gärna in på Stadsbyggnadskontoret och läs vad som gäller angående Bygglov för uterum.
- Max utbyggnad från huskroppen får vara 2800mm.
- Observera att det måste vara 4500mm från uterummet till tomtgränsen. Byggs uterummet under balkong skall balkongens djup vara medräknat.
- Taket på uterummet skall vara vitt plåttak eller transparent plasttak, hängrännan skall vara i vit färg
- Framsidan på uterummet skall antingen vara i glas från golv till tak eller ha träpanel från mark och max 800mm upp.- Träpanelen skall vara målad i vit färg.

### **Husens exteriör**

- Det är inte tillåtet att fästa några föremål på fasaden utan styrelsens skriftliga tillstånd.
- Paraboler får inte monteras på fasad.

## **Andrahandsuthyrning**

- Uthyrning i andra hand kräver godkännande av styrelsen innan uthyrning påbörjas
- Vid godkännande gäller uthyrning under begränsad tid om skäl föreligger, så som;
  - o Studier på annan ort
  - o Tidsbegränsad anställning på annan ort
  - o Provsammanboende
- Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och innehålla skäl, tidsperiod som ansöks och information om vem som avser hyra i andrahand.
- Tänk på att du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen. Enligt föreningens stadgar får bostadsrättsinnehavare ej inrymma utomstående personer i lägenheten som kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## **Lägenhetsunderhåll, renovering och förändringar i lägenheten**

- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten
- Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Detta är särskilt viktigt beträffande lägenhetens våtutrymmen.
- Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nytt 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 eller badrum.  
Skriv ut Ombyggnadsavtal på hemsidan och lämna in till styrelsen innan Du sätter igång.
- Vid byte av rör för kall- och varmvatten ska de monteras/ ligga synligt inkopplade till WC, handfat och duschblandare för att eventuellt läckage ska kunna upptäckas.  
Ballofixer för avstängning ska sättas på respektive rör. Innan arbetet påbörjas ska styrelsen vara kontaktad och gett godkännande.  
Rörinstallationerna ska tryck-och täthetskontrolleras innan de tas i drift och kontrollerna ska dokumenteras.

## **Försäkring**

- Du som medlem är skyldig att teckna hemförsäkring.  
Föreningen svarar f.n. för bostadstillägget via sin fastighets försäkring, dvs medlem behöver inte teckna tilläggsförsäkring till sin hemförsäkring. Inträffar en skada i lägenheten eller i gemensamma lokaler ska man omgående försöka hindra att den förvärras, t.ex. genom att stänga av vatten och maskiner.  
För försäkringsärenden anmäls skadan till ditt försäkringsbolag och till ansvarig i styrelsen.

## **Parkering**

- I föreningen har vi gästparkering som är kopplad till ett P-tillstånd som måste användas tillsammans med P-skiva. Det medföljer 3 st tillstånd/lägenhet. Dessa är tidsbegränsade.
- Förlorade tillstånd ersätts ej!

## **Garage**

- I garage får utbyggnad/tillkoppling av befintlig elinstallation ej göras.
- Garage får ej nyttjas som förråd, verkstad eller dylikt.
- Underhåll/smörjning av garageport sköts av bostadsrättsinnehavaren.

## **Husdjur**

- Den som har husdjur ska se till att dessa inte förorenar på lekplatser och andra uteplatser eller för oljud. Avföring ska självfallet plockas upp. Rastning inom föreningens område ska ske ioppel.
- För att ha ormar, spindlar och ödlor eller liknande i lägenheten krävs tillstånd både av styrelsen och av Miljöförvaltningen i Malmö stad.
- Husdjur får inte rastas på gårdarna

## **Rökning**

- Du som är rökare visar självfallet hänsyn till dina grannar.  
Rökning är inte tillåten i hiss, trappor, entréer, garage, tvättstuga, lekplatser.  
Fimpar och annat skräp får självfallet inte slängas på föreningens mark eller i närområdena.

## **Innan arbetet påbörjas ska formulär för renovering av våtutrymmen vara godkänt av styrelsen.**

- Vid reparation eller renovering i våtutrymmen ska arbetet utföras på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande branschregler [www.sakervatten.se/branschregler/online/1](http://www.sakervatten.se/branschregler/online/1)  
Obs!! Se även särskilt formulär för renovering av våtutrymmen, som finns att tillgå på hemsidan. Detta skall lämnas ifyllt till styrelsen och vara godkänt före arbetets påbörjande.
- Inga arbeten på fastighetens gemensamma eller den enskilde bostadsrättshavarens värme- eller ventilationssystem får göras utan styrelsens skriftliga tillstånd.
- Vattenanslutning till diskmaskin ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad ovan bänk och lätt åtkomlig. Andra vattenanslutna apparater, ska ha avstängningsventil med lättåtkomlig manöveranordning. Anslutningsrör för vatten eller avloppsslang från köksapparat ska utföras utan fogar. Anslutningsrör för vatten ska vara provat och godkänt för avsedd användning. Avsättning för anslutningsrör för vatten ska vara anpassad för tätning mot en plan packning.
- Alla fasta elektriska installationer ska vara utförda av behörig elektriker. Inga förändringar får göras i proppskåp utan styrelsens skriftliga tillstånd.
- När det gäller spisfläktar är det absolut förbjudet att installera motor drivna fläktar som är kopplade till systemet. De sprider matoset i ventilation och slår ut vårt eget fläktsystem (en enda motorfläkt slår ut ventilationen i ett helt trapphus). Det är tillåtet att montera fläkt med kolfilter men den får då inte vara ansluten till ventilation eller byggas in i skåp som leder till ventilationsröret.
- Gasspis i flerfamiljshus inte är lämpligt och rekommenderas inte efter som det inte är tillåtet att förvara mer än 2 x 5 kg tuber i lägenhet. Ta alltid kontakt med lokal brandskyddsmyndighet för att säkerställa kommunens gasolflaskhantering.
- Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför störande arbeten i lägenheten

## **Tvättstuga för allas trevnad har vi regler för tvättstugan i våra hus.**

Lär dig reglerna och gör även gärna omgivningen uppmärksam på vad som gäller.

- Respektera tvättiderna. Det är inte tillåtet att ta någon annans tvättid. Man får torka tvätten 1 timme efter avslutad tvättid.
- Avboka tid som ni har bokat men får förhinder att använda. Då kan någon annan använda tiden.
- Tvättpåse ska användas vid tvätt av bygel-BH.
- Stora mattor, djur filtar och moppar får INTE tvättas här. Vi färgar eller bleker inte i våra maskiner.
- Torka av tvättmaskinerna och gör dem rena från överblivet tvättmedel, samt rengör filtren i torktumlare och torkskåp från ludd och smuts.
- Sopa och torka av golven efter dig och ställ tillbaka städredskapen efteråt.
- Källsortera förpackningar i soprummet! Släng dem inte i papperskorgen i tvättstugan.
- Efter avslutad tvättid se till att alla fönster är stängda och ljusen släckta

## **Tvättmaskin i lägenheten**

- Tvättmaskin ska placeras i utrymme med golvbrunn.
- Tvättmaskin kan placeras i kök om det finns vattentätt underlag på golvet under tvättmaskinen, kombinerat med vattenfelsbrytare eller med golvbrunn och vattenlarm.
- Vattenanslutning till tvättmaskin ska ha avstängningsventil med manöveranordning som är synligt placerad och lätt åtkomlig.
- Kopplingsledning för framtida installation av tvättmaskin ska förses med en avstängningsventil i början av kopplingsledningen så att ledningen kan stå tom för att undvika bakterietillväxt.
- Anslutningsrör för vatten till tvättmaskin ska vara provad och godkänd för avsedd användning. Avsättning för anslutningsrör för vatten ska vara anpassad för tätning mot en plan packning.
- Avloppsslang ska vara monterad enligt leverantörens monteringsanvisning. Avloppsslang ska fästas mot bänkens undersida eller i motsvarande höjd med överkanten på tvättmaskinen.

## **Avfallshantering- I föreningen tillämpar vi Källsortering.**

- Att källsortera är miljömässigt viktigt. Genom att källsortera hålls även kostnaderna för avfallshantering nere.  
Det är, oavsett sort, förbjudet att ställa grovsopor på golvet i återvinnings-/soprummen samt att kasta sopsäckar fulla med annat än det som ska vara i hushållsavfall.  
Övrigt avfall som inte är hushållssopor (t.ex. kemikalier och skrymmande saker) skall köras till en återvinningsstation. Närmast vår förening finns en i Bunkeflo.  
Läs mer på [www.sysav.se/Privat/Atervinningscentraler/Bunkeflo/](http://www.sysav.se/Privat/Atervinningscentraler/Bunkeflo/).
- Farligt avfall lämnar du till miljöstationen. Som farligt avfall räknas exempelvis överbliven färg, lösningsmedel, oljespill, termometrar med kvicksilver, förpackningar med rester av farliga ämnen, kemikalier som innehåller farliga ämnen, fotokemikalier, lysrör, lim som innehåller farliga ämnen, syror, rengöringsmedel som innehåller farliga ämnen

## **I föreningen finns en container**

- Här kastas det som inte är normala hushållssopor inte kemikalier och annat som ska återvinnas.
- Trädgårdsavfall kastas på avsedd plats vid parkeringen som finns i hörnet av Lindeborgsstigen och Lindeborgsgatan

## **Ansvar för ordningen**

Styrelsen har till uppgift att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställer de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Har du funderingar eller frågor kring något som tas upp i dessa trivselregler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.