



ORDNINGSREGLER



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN
Org.nr. 763000-0771

Ver 3 2016

Varför ordningsregler?

Föreningens ordningsregler kan också ses som föreningens trivselregler. Enkla och tydliga regler förebygger missförstånd och motverkar osäkerhet om vilka förutsättningar som gäller. Detta bidrar till en god stämning och grannsamja. Därmed skapas bästa förutsättningar för ett bra boende och allmän trivsel för alla i föreningen. Förutom regler och anvisningar finns här också en hel del praktiska tips och råd.

Innehållsförteckning

1 För vem gäller reglerna?	11 Tvättstuga och torkrum
2 Allmän aktsamhet	12 Cykelrum
3 Trygghet	13 Garage
4 Brandsäkerhet	14 Parkering på gården
5 Gemensamma förbrukningskostnader	15 Mattpiskning
6 Säkra och välordnade balkonger	16 Källsortering av hushållsavfall
7 Vatten-, avlopps- och uppvärmningssystem	17 Störningar
8 Trapphus	18 Rökning
9 Behov av extra trappstädning	19 Matning av fåglar
10 Källare och vind	20 Husdjur

1 För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller, förutom bostadsrättshavarna, även familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och hantverkare som utför arbete i lägenheten.

2 Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Tillsammans äger och förvaltar vi vårt hus. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av oss alla.

3 Trygghet

Vår fastighet är mycket centralt belägen och många rör sig i området under en stor del av dygnet. Alla vill vi inte släppa in i vår fastighet. Därför är följande regler viktiga att följa:

- Kontrollera att ytterdörren går i lås efter in- och utpassering.
- Låt inte ytterdörren stå öppen i andra fall än när du t.ex. städar trappan eller befinner dig på gården och har direkt uppsikt över den.
- Lämna aldrig vinds-, källar-, cykelrumsdörrar eller garageportar öppna eller olåsta.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna endast ut portkoden till personer du helt litar på.

Föreningens portkod gäller dygnet runt medan externa koder som t.ex. postkod och tidningsbudskod är tidsmässigt begränsade till ett minimum.

Tips om olika åtgärder som minskar inbrottsrisken: Låscylindern bör maximalt sticka ut någon enstaka millimeter utanför täckbrickan. Detta omöjliggör uppbyggnad av låscylinder med h a rörtång. Använd helst härdade skruvar till låscylindern. Stiftning av dörr-dörrkarm undviker dörravhängning via urslagna gångjärn. Brytskydd vid låset försvårar att låskolven kan petas upp med vassa föremål. Installera gärna ett andra dörrlås en bit från det ordinarie. Låsskydd över vredet omöjliggör öppning med verktyg genom brevinkastet. Bäst är givetvis att byta ut lägenhetsdörren mot en klassad säkerhetsdörr med stålkarm.

4 Brandsäkerhet

P.g.a. husets ålder består detta av större andel brännbart material än t.ex. ett nybyggt betonghus.

- Var extra försiktig med all form av öppen eld som t.ex. levande ljus, värmeljus eller eventuell eldning i öppen eldstad.
- Kontrollera noga att ingen lätt överhettningssbar elektrisk utrustning som t.ex. spis, kaffebryggare, platt- eller locktång, strykjärn etc. står på när du lämnar lägenheten.
- Utrusta din lägenhet med brandvarnare på lämpliga platser som t.ex. kök, TV-rum och sovrum.

- Inga personliga saker, såsom skohyllor och andra möbler, får finnas ute i trapphusen. Detta med hänvisning till rådande brandföreskrifter i bostadsrättshus.

Brandvarnare finns uppsatta på alla våningsplan i samtliga trapphus samt på lämpliga platser i fastighetens källare och vindar. Två brandsläckare finns utplacerade i varje trapphus - en på bottenvåningen och en på översta våningen. Bekanta dig med instruktionerna på dessa så vet du hur du ska agera i händelse av brand. Meddela snarast styrelsen om någon gemensam brandvarnare piper p.g.a. dåligt batteri!

5 Gemensamma förbrukningskostnader

Dessa utgör ca 50% av föreningens löpande kostnader! Om vi är sparsamma eller slösaktiga med värme, vatten och el kommer märkbart att återspegla sig i månadskostnaden.

Uppvärmning:

- Är föreningens i särklass största förbrukningskostnad - var sparsam! Håll aldrig högre lufttemperatur än nödvändigt. Glöm inte att sänka temperaturen rejält om du reser bort en tid.
- Slösa inte i onödan med värmen i trapphus, källargångar och källarlokalerna.
- Anpassa temperatur med termostaterna – aldrig med fönster på glänt.
- Vädring görs bäst genom kortvarigt tvädrag med avstängt element.
- Termostater som ej fungerar ska meddelas till styrelsen som ombesörjer att de byts ut.
- Undvik onödigt luftdrag genom fönster- och väggventiler vintertid. Tag för vana att varje höst när utomhustemperaturen sjunker gå runt och helt eller åtminstone delvis stänga samtliga fönster- och väggventiler. Känn efter med handen att det inte förekommer kallras genom otäta fönsterventiler (sitter i övre fönsterkarmen). I så fall kan dessa behöva justeras något.

Vatten:

- Använd helst snålspolande munstycken.
- Åtgärda omgående läckande kranar och WC-stolar genom att byta ut dåliga packningar.

El:

- Låt aldrig lampor stå och lysa i onödan i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Kör inte torktumlare och torkfläkt i torkrum längre än vad som krävs.
- Undvik att köra halvtomma tvättmaskiner och torktumlare.

Tips om hur du själv kan ytterligare påverka både dina egna och föreningens förbrukningskostnader finns t.ex. på <http://energimyndigheten.se>.

6 Säkra och välordnade balkonger

Balkonger är en mycket synlig del av fastigheten varför ordningen på dom påverkar oss alla. Då många personer passerar rakt under dom finns dessutom flera viktiga säkerhetsmässiga aspekter att tänka på.

- Lösa föremål som kan blåsa/trilla ner i samband med hårt väder får ej förvaras på balkongen.
- Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket.
- Balkongen ska alltid hållas noggrant fri från snö och is som kan falla ner och skada någon eller riskera att belasta balkongen över sin bärförmåga.
- Balkongdörren måste *alltid* kunna öppnas! Då avståndet mellan balkongdörr och golv är ganska litet måste nyfallen snö omgående sopas bort så dörren inte riskerar att blockeras av snö eller is.
- Av lukt- och brandsäkerhetsskäl är grillning på balkongen ej tillåten.
Alla medlemmar är välkomna att fritt låna föreningens gemensamma grill. Denna finns i soprummet.
- Då balkongerna ofta är placerade i närheten av grannarnas fönster är rökning på balkongen direkt olämpligt.
- Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning.
- Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering är ej tillåten.
- Överdriven skakning av mattor, sängkläder mm ska undvikas.

7 Vatten-, avlopps- och uppvärmningssystem

P.g.a. rörsystemens relativt höga ålder är dessa känsliga och bör hanteras med extra varsamhet! Böj eller bänd aldrig i rör för tappvatten eller uppvärmning. Elementen får aldrig lossas! Flera allvarliga översvämningar har skett genom åren när element har lösgjorts från sina väggfästen och böjts utåt för att möjliggöra bakomliggande tapetsering med rörbrott som följd.

Vattensystem:

- Vid byte av kranpackning ska egna avstängningsventiler, om detta finns, användas. Om avstängningsventiler saknas är det mycket lämpligt att låta installera sådana, t.ex. i samband med reovering.
- Om egna avstängningsventiler saknas får fastighetens avstängningsventiler i tappvattensystemet stängas av en kort stund vid t.ex. byte av kranpackning. Avstängning ska begränsas till den egna trappuppgången. Skriftligt meddelande till samtliga drabbade i trappuppgången ska läggas ut i god tid före avstängning med uppgifter om när avstängning kommer att ske och hur lång tid avstängningen kommer att vara. Stäng alltid av varmvattenkranen *före* kallvattenkranen för att undvika skållningsrisk för ovetande grannar.
- Undantag: I en nödsituation där t.ex. ett rörbrott har skett med okontrollerat vattenläckage som följd får omedelbar avstängning göras. Avstängning ska begränsas till den egna trappuppgången. Endast om detta visar sig omöjligt får hela fastighetens tappvattensystem stängas av. Styrelsen ska omedelbart informeras!

Avloppssystem:

- Stopp i avloppet kan leda till stora skador och kostnader. Undvik att spola ner olämpliga föremål i toalettstol och kökets avlopp. Även fett kan långsamt sätta igen rören.
- Undvik stopp i avloppen genom fortlöpande förebyggande åtgärder som t.ex. manuell rensning av avlopp, användning av slasksil vid t.ex. potatisskalning, genomspolning med varmt vatten mm.
- Vid begynnande problem ska åtgärder som t.ex. genomspolning med varmt vatten, pumpning med manuell sugkoppsförsedd vaskrensare, rensband eller avloppspump sättas in så snabbt som möjligt.
- Starka kemikalier som t.ex. propplösare/kaustiksoda bör användas med försiktighet.

Uppvärmningssystem:

- Detta är känsligt och alla påverkas av eventuella problem. Ingrepp kan medföra värmeproblem eller tryckfall med allvarliga skador som följd både på fastighetens gemensamma cirkulationspumpar och enskilda medlemmars cirkulationspumpar för t.ex. golvvärmsystem. Styrelsen måste därför *alltid* först informeras vid planerat arbete där avstängning eller tömning av hela eller delar av fastighetens värmesystem är nödvändigt. Detta gäller även om fackman är närvarande!
- Alla medlemmar bör se till att elementen alltid är väl avluftade för att hålla nere syrenivån i vattnet. Detta minskar risken för rostangrepp med möjliga dyrbara läckageskador som följd. Dock kan behov av alltför omfattande avluftning vara en indikation på fel i systemet. Eller i sig orsaka problem enligt föregående stycke. Kontakta därför alltid styrelsen om du är osäker!
- Undantag: I en nödsituation där t.ex. ett rörbrott har skett med okontrollerat vattenläckage som följd får omedelbar avstängning göras. Avstängning ska begränsas till den egna trappuppgången. Endast om detta visar sig omöjligt får hela fastighetens värmesystem stängas av. Styrelsen ska omedelbart informeras!

8 Trapphus

Trapphus ska av trivsel- och säkerhetsskäl (framkomlighet) hållas i god ordning samt rena och väl-skötta.

- Inga personliga saker får förvaras i trapphusen.
- Städning enligt schema ska skötas av varje hushåll i tid och på ett snyggt sätt.
- Illaluktande föremål får ej förvaras i trapphus.
- Skakning av mattor och andra textilier är ej tillåtet i trapphus.

Tänk på att allt brandfarligt material som förvaras i trapphus, även en högst tillfälligt utställd skräppåse eller hög med tidningspapper, kan innebära en ökad brandrisk. Ett antal anlagda trapphusbränder inträffar varje år i flerfamiljshus i Sverige. Brf Myran har haft en incident.

9 Behov av extra trappstädning

Vid kraftig nedsmutsning av trappa i samband med t.ex. renovering, in- eller utflyttning, sammankomster mm ska en extra trappstädning snarast göras av aktuell medlem oavsett ordinarie städschema.

10 Källare och vind

- Källar- och vindsgångarna ska hållas fria från saker och skräp och får inte belamras.
- Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i vinds- och i källarförråd. Försäkringsskyddet är dåligt.

Vid behov kan det eventuellt finnas ytterligare utrymme att få utnyttja i föreningens gemensamma vindsförråd. Kontakta styrelsen vid behov.

11 Tvättstuga och torkrum

För allas trevnad ska tvättstuga och torkrum alltid lämnas över i rätt tid och i välstädat skick. Regler för bokning av tvätttider och städinstruktioner mm som finns uppsatta på plats ska givetvis alltid följas.

12 Cykelrum

Föreningens cykelrum är endast avsedda för cyklar i sådant skick att dom kan användas. ”Cykelvrak” får inte ställas i cykelrummen och kommer utan förvarning att slängas bort vid t.ex. städdagar.

13 Garage

- Vid användning av motor-/kupévärmare ska timer användas. Maximal inkoppling är 3 timmar/dygn under vinterhalvåret (1 oktober-31 mars) och ingår i månadsavgiften. Längre inkoppling kan vid behov tillåtas mot extra betalning. Kontakta styrelsen vid behov.
- Bilar som läcker olja, kylarvätska eller bränsle får ej stå i garaget.
- Brandfarliga vätskor får ej förvaras i garaget.

14 Parkering på gården

Vår gård är ganska liten varför gårdsparkering inte är tillåten. Tydliga skyltar finns därför uppsatta.

- Gäller även framför garageinnehavarnas egna garage.
- Gäller även hantverkare som utför arbete i huset. Den som anlitar en firma är skyldig att informera om våra parkeringsregler.
- Det är tillåtet att högst kortvarigt köra in bilen på gården i direkt samband med ur- eller ilastning.

15 Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor och sängkläder mm finns en piskställning på gården.

16 Källsortering av hushållsavfall

I soprum och på gården får det inte ställas något löst skräp! Sortering ska fr.o.m. 2013-06-01 göras enligt nedan:

Matavfall (brunt sopkärl i soprummet):

- Matavfall och annat rötbart/komposterbart avfall läggs i detta sopkärl. Valfri färg på avfallspåsen som ska knytas med dubbelknut.

Restavfall (grönt sopkärl i soprummet):

- Restavfall (avfall som inte behöver lämnas till återvinning) läggs i detta sopkärl. Valfri färg på avfallspåsen som ska knytas med dubbelknut.

Returpapper (kärl utanför soprummet):

- Tidningar och skrivpapper: Sorteras i kärlet utanför soprummet (papperskartong är ej tillåtet!).

Till återvinning:

- Förpackningar: Sorteras efter material och lämnas på återvinningsstation.
- Farligt avfall: Lämnas i sin förpackning eller tydligt märkt på återvinningscentral eller miljöstation.

Ytterligare information finns på <http://www.trollhattan.se>. Välj Miljö och sedan Avfall och återvinning.

17 Störningar

- För att alla ska trivas är det viktigt att vi visar hänsyn genom att inte störa våra grannar med oväsen som t.ex. högljudda fester, musik, TV, mm.
- Använd sunt förnuft vid högljudda reparationsarbeten.
- Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna mellan kl. 22⁰⁰-07⁰⁰ söndag-torsdag och mellan kl. 23⁰⁰-08⁰⁰ fredag-lördag. Planerar du för en fest i din lägenhet eller på gården och det finns risk att du kommer att störa är det lämpligt att i god tid informera grannarna.

18 Rökning

Rökare förväntas visa stor hänsyn med tanke på övriga medlemmars trevnad.

- Rökning är ej tillåtet i föreningens allmänna inomhusutrymmen.
- Undvik att låta lägenhetsdörren stå öppen mot trapphuset.
- Undvik rökning utomhus i direkt anslutning till hus, soffor och balkonger. Risken är stor att rök tränger in i lägenheter via öppna fönster. Även rökning vid öppna ytterdörrar är olämpligt.
- Rökning kan istället ske vid sittgruppen ute på gräsmattan.
- Cigarettfimpar får inte slängas på gården. En askkopp står utställd vid sittgruppen och denna ska alltid användas.
- Du som röker inomhus bör tänka på att vädra extra mycket då röklukt lätt kan tränga in till grannar och ut i trapphus.

19 Matning av fåglar

Matning av fåglar är tillåten inom fastigheten under förutsättning att matplatsen hålls ren och snygg och inte lockar till sig råttor och möss.

20 Husdjur

- Innehavare av husdjur ska se till att dessa inte skadar människor, andra djur eller fastighet. Djur får ej rastas på gården, i porten eller på trottoarerna. Djurägare ansvarar för att plocka upp spillning och slänga på lämpligt ställe.
- Djurägare uppmanas att hålla noggrann uppsikt på sina husdjur så dessa inte springer lösa på vindar eller i källare. Kraftiga råttfällor är laddade året runt! Även utlagt råttgift kan förekomma!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Ordningsreglerna gäller så snart de har delats ut.

Trollhättan 2016-06-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN

Org.nr. 763000-0771

Jennie Toppari

David Elmvik

Stefan Hansson

Johan Torslid

Carl-Johan Eklund