



Brf Ulrika | Trivsel- och ordningsregler



Att bo i bostadsrätt innebär ett personligt engagemang och gemensamt ansvarstagande. Genom att på bästa sätt förvalta och sköta om vår fastighet kan vi uppnå både låga boendekostnader och en fin miljö där alla kan trivas. Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är det som styr bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Här nedan följer anvisningar och regler som förtydligar och klargör i frågor som rör vårt fina hus och förening.

Andrahandsuthyrning. Du som vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste ansöka om detta hos styrelsen. Godkända skäl att hyra ut i andra hand är arbete eller studier på annan ort, att prova på ett samboförhållande eller en sjukhusvistelse på obestämd tid. Styrelsen kan bevilja uthyrning tolv månader i taget under det antal år som är skäligt i det enskilda fallet, dock vanligtvis inte längre än tre år. I ansökan anger du namn, kontaktuppgifter och personnummer på den som ska hyra din lägenhet.

Avgiftsavier. Avgiftsavier skickas ut av Bredablick till dig som medlem tre månader i taget och betalas in per månad. Dröjsmål med mer än en vecka är inte tillåtet enligt bostadsrättslagen. Om avgiften betalas in för sent tillkommer en straffavgift. Upprepade dröjsmål kan leda till att man blir uppsagd till avflyttning.

Barnsäkerhet. Balkongdörrar och fönstren högst upp i varje trappa har barnsäkerhetsanordningar. Dessa måste alltid vara återställda efter det att de har låsts upp.

Barnvagnar. Barnvagnsförråd för förvaring av barnvagnar finns med ingång från Exercisgatan 30 a. Om detta är fullt hänvisas till särskilda, skyltade platser i källaren under trapporna där de inte blockerar utrymningsvägarna. På dessa platser kan även cyklar ställas.

Boendeparkering. I området råder boendeparkering. För att få tillstånd till boendeparkering måste du vara folkbokförd inom stadsdelen. Ansökan görs hos Malmö stad.

Bortavaro. Om du är bortrest under en längre tid behöver du underrätta styrelsen. Detta för att styrelsen behöver ha kännedom om var reservnyckel finns så att entreprenörer kan få tillträde om detta skulle vara nödvändigt. Måste låssmed anlitas bekostas detta av medlemmen. Nyckel kan deponeras hos styrelsen efter överenskommelse.

Bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägg ingår i månadsavgiften via en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Brandsäkerhet. Styrelsen har det totala ansvaret för brandsäkerheten i huset. Men alla medlemmar måste hjälpas åt att följa Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Detta innebär bland annat att man inte får ställa något brännbart i trappor och i portgångar. Utrymningsvägarna ska vara fria.

Som medlem är du skyldig att ha fungerande brandvarnare uppsatt i lägenheten. Placera den utanför sovrummet i taket ca 50 centimeter från väggen. Du kan läsa mer på Räddningsverkets hemsida.

Cyklar. Det finns cykelställ för uppställning av cyklar på gården. Cyklar får inte ställas i trappuppgångarna. Även i källaren finns uppställningsplatser för cyklar, se under "barnvagnar". Ställ obrukbara cyklar i förråden! Mopeder och motorcyklar får ställas på särskilda platser på gården om de inte läcker olja. Mopeder kan även ställas i källaren på samma platser som cyklar.

Felanmälan. Fel som upptäcks som till exempel dörrlås till källare och vind, belysning i gemensamma utrymmen och annat som tillhör fastighetens skötsel ska anmälas till styrelsen. Meddela fel, namn, trappa och ditt telefonnummer. För småsaker som t.ex. byte av glödlampor, eller batterier till brandvarnarna i de gemensamma utrymmena vänligen kontakta styrelsen omgående.

Fläktar. Endast kolfilterfläktar som ej är anslutna till imkanalerna är tillåtna. Påträffas vid bostadsrättsöverlåtelse fläktar som är anslutna till imkanal, ska dessa omedelbart tas bort av bostadsrättshavaren. Inte heller i badrummen är fläkt tillåten. Dessa regler beror på att skorstenarna är murade och att murbruket vittrar sönder av fukt. Fett som pressas ut i ventilationskanalerna innebär en brandfara. Dessutom kan ett övertryck uppstå som gör att matlukt kommer in till grannarna. Ventilationen i vårt hus bygger på självdrag och kräver tillförsel av luft. Håll ventilationsgallren öppna i lägenheten för att säkerställa god ventilation!

Gas. Du får under inga omständigheter göra ingrepp i gasledningarna. Arbetet i din bostadsrätt får endast utföras av certifierad rörmokare. Om du vill byta ut gasspisen eller gå från el till gas eller tvärtom bör du kontakta styrelsen.

Grillar. Lämna aldrig osläckta grillar då detta innebär brandrisk. För att undvika att grillrök kommer in genom öppna fönster bör du inte ställa grillarna för nära husväggen när du grillar. Grillning på balkongerna är inte tillåtet.

Hobbyrum. I källaren (tr 5) finns ett hobbyrum utrustat med olika verktyg och som är tillgängliga för alla medlemmar. Tänk på att markera pågående arbeten med namn. I hobbyrummet finns även ett antal bord och stolar, utöver dem som finns på gården sommartid, som kan användas vid behov.

Husdjur. Tänk på att det kan finnas grannar som har allergi eller är mycket rädda för hundar. Husdjuren får vistas på gården men bara om de hålls kopplade. De får naturligtvis inte rastas eller uträtta sina behov där. Detta gäller även hundvalpar.

Källare och vindar. Lås alltid källar- och vindsdörrar för att minska risken för inbrott. Branddörrar ska alltid vara stängda.

Källsortering. Endast hushållsavfall får slängas i miljöhuset. Skyltar vid respektive tunna anger vad som får slängas var. Föreningen ombesörjer behållare och avfallspåsar för matavfall. Byggavfall, möbler, kläder, skrot m.m. ska köras iväg till sopstationen eller sparas i förråd tills en container finns på plats (vanligtvis en gång per år). Avfall får inte ställas i gångarna i källare eller på vind. Vi källsorterar även i tvättstugorna. Är du osäker på något, kontakta VA SYD, tel: 040-635 1000 eller Sysav, tel: 040-635 1800.

Elektronikavfall som datorer, spisar och kylskåp tas inte om hand av föreningen utan måste tas hand om av dig som medlem. Leverantörer kan erbjuda hjälp med detta mot ersättning. VA SYD har så kallad "Pop Up retur" vid vissa tillfällen på Värnhemstorget eller Spårvägstorget.

Mattskakning. Det finns ställningar för skakning och piskning av mattor på gården intill miljöhuset. Mattskakning får inte ske från fönster eller balkonger.

Lek på gården. Alla barn (och vuxna) är välkomna att leka på gården. Vid miljöhuset finns leksaker och cyklar att låna. Tänk på att alltid städa undan leksaker och cyklar efter lek. Inga leksaker får ligga utspridda över gården, det är föräldrars ansvar. Alla ska trivas!

Namnskyltar. Föreningen tillhandahåller en ny namnskylt till dörr och i trapphus för nyinflyttade. Ingenting får tejpas eller klistras på de målade ytorna på dörren. En textremsa med texten "Reklam undanbedes" kan fås av styrelsen.

Nödsituation. Vid nödsituation som gasläcka, brand, inbrott etc ska du givetvis kontakta polis eller brandkår på telefon 112. Kontakta även någon i styrelsen.

Portkod. Möjlighet att komma in via kodlås finns endast i porten Exercisgatan 30 a.

Renoveringar. Vad du får ändra i din bostadsrätt är reglerat i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
 2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. Annan väsentlig förändring av lägenheten." (Stadgar för Brf Ulrika 2024-09-19)
- Bygglovsansökan sköts av medlemmen. Lämna gärna in en bygglovsritning till styrelsen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Arbete i gas-, vatten- och elledning måste utföras av certifierad hantverkare. Ändringar i planlösning innebär väsentlig förändring och ska godkännas av styrelsen. Ett exempel på detta är utvidgning av badrum. Tänk på att kulturhistoriska värden kan gå förlorade om man ändrar för mycket i den ursprungliga planen. Dessutom ändras husets fysikaliska förutsättningar vilket kan inverka på luftflöden, värmeförluster samt medföra störande ljud mellan lägenheterna. Efter genomförd renovering av badrum vill styrelsen ha in dokumentation av arbetet med angivande av vem som utfört arbetet.

Tänk på grannarna! Meddela gärna i förväg om du tänker utföra bullrande arbete. Måste vattnet stängas av, var snäll och meddela detta genom anslag i trapphuset. Byggavfall får inte slängas i miljöhuset. Tänk på att städa i trapporna under pågående arbete. Byggdamm sprider sig lätt så det är bra att torka med vatten.

Rökning. Rökning på vindar, i källare samt i trappuppgångar inkl. balkonger är oacceptabelt och strikt förbjudet. Detta med tanke på brandrisken samt att flera lägenheter har luftintaget på eller nära balkongen och gör att röken går direkt in i andras hem.

Skadedjur. I gamla fastigheter är det inte ovanligt att det förekommer silverfisk. För att hålla detta på avstånd rekommenderar vi att använda rödcederolja. Andra mindre trevliga djur

kan vara råttor. Håll därför alltid dörrar stängda så att vi förhindrar dessa eventuella gäster att springa in i fastigheten.

Störande ljud. Tänk på att ett gammalt hus är dåligt ljudisolerat mellan lägenheterna! Ljudvolymen ska vara neddragen under kvällar efter kl 22 och fram till kl 7 på morgonen på vardagar och till kl 10 på helgerna. Tänk även på att ljud från gården förstärks genom husväggarna som omger den. Lek och tjoande tidiga morgnar uppskattas inte av alla!

Städdagar. Föreningen har två städdagar om året, en på hösten och en på våren. Det är viktigt att vi håller rent, inte minst ur ett brandriskperspektiv men även ur ett trivselmässigt perspektiv. Styrelsen meddelar vilken dag som är aktuell.

Trappdörrar. Trappdörrar mot gatan ska alltid vara stängda. Se till att de går i lås när du passerar ut eller in! Även dörrarna mot gården ska normalt vara stängda. Balkongdörrar får endast vara öppna vid varmt och lugnt väder. Stora värmeförluster blir resultatet av öppna dörrar.

Tvättstugor. Det finns tre tvättstugor: I källaren med nedgång från gården mellan tr 9 och 10, på vinden i tr 2 samt på vinden i tr 5. Till tvättstugorna på vinden finns ett antal torkvindar och till tvättstugan i källaren finns två torkrum med fläktar. Mangel finns i källaren i tr 12. Separata ordningsföreskrifter för tvättstugorna med tvättider finns uppsatta vid varje tvättstuga.

Vitvaror och elektronikvaror. Som medlem måste du själv ordna med bortforslande av gamla spisar och kylskåp samt annan elektronik. De får inte ställas i miljöhuset eller någon annanstans i huset. Telefonnummer till Sysavs återvinning: 040-635 1820.

I returrummet hos Hemköp i köpcenter Entré finns möjlighet att lämna mobiler och annan mindre elektronik.

Värme. Elementen bör stå på max då de regleras automatiskt från centralen i källaren för en likvärdig temperatur i alla lägenheter. Givetvis får man skruva ner om man vill ha det svalare. Tänk på att alla delar på värmekostnaderna och att det är en betungande utgift för föreningen. Vädra ekonomiskt, d v s en kort stund med tvärdrag.

Överlåtelse. Meddela alltid styrelsen vid försäljning av lägenhet. Den tilltänkta köparen måste godkännas av styrelsen. Vid tillträdet görs en tillsyn av lägenheten för att föreningen ska kunna hålla sig underrättad om fastighetens skick. Vid detta tillfälle noteras information om köksfläktar (endast ej ansluten kolfilterfläkt är tillåten), översvämningsskydd under diskmaskin, huruvida vattenkranar är otäta eller toastolar står och rinner, brandvarnare och jordfelsbrytare.

Kontakta gärna styrelsen om du har frågor eller förslag på förbättringar!

Trivselregler uppdaterade 2025-03-01

Styrelsen för Brf. Ulrika