



# TRIVSELREGLER

Bostadsrättsföreningen Rosenvång 1

Den här skriften är till dig som bor i HSB Bostadsrättsförening Rosenvång 1 på Limhamn.

Här kan du läsa om vad det innebär att bo i bostadsrätt, vad styrelsen, revisorerna och valberedningen gör samt vilka ordnings- och trivselregler vi har bestämt att vi ska rätta oss efter.

Ordnings- och trivselreglerna gäller för hela medlemmens hushåll, inklusive barnen, barnens kamrater, dina gäster och inneboende. De gäller både inomhus och utomhus.

Ordnings- och trivselreglerna kan ändras över tiden, så det är ditt ansvar se till att ditt exemplar är det senaste och att hålla dig uppdaterad.<sup>123</sup>

Ordnings- och trivselregler tillhör lägenheten och ska således tillsammans med stadgarna lämnas över till den nye bostadsrättshavaren vid en överlåtelse.

De har tillkommit för allas trivsel – för det som är "sunt förnuft" för den ene är nödvändigtvis inte detsamma för en annan.

De står i alfabetisk ordning, så att det ska vara lätt att hitta ett speciellt avsnitt!

---

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

Att bo i bostadsrätt skiljer sig en del från att bo i hyresrätt.

Här finns till exempel ingen fastighetsägare att betala in hyran till och som bostadsrättshavare har man ett underhållsansvar i lägenheten, vilket en hyresgäst i en hyresfastighet inte har.

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger bostadsrättsföreningens tillgångar tillsammans. Alla medlemmar har ansvar för sin lägenhet, men också för fastigheten och utemiljön.

En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte.

Bostadsrättsföreningens kostnader och intäkter delas av bostadsrättsföreningens medlemmar och betalas som boendekostnad (årsavgiften).

Det är därför viktigt att försöka minimera kostnaderna så mycket som möjligt genom att vara aktsam om de gemensamma tillgångarna.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Detta är den så kallade "ändamålsparagrafen" som finns i stadgarna och den är vägledande för styrelsen i sin förvaltning av bostadsrättsföreningen.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har man insyn i bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning av den gemensamma egendomen, främst genom årsredovisningen.

Den skickas ut en gång om året, tillsammans med kallelse till årsstämman (där styrelsen väljs).

Huvudreglerna för bostadsrättsföreningen kring medlemskap och medlemsansvar är lag- och stadgebundna.

Som medlem i bostadsrättsföreningen förbinder man sig att följa bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningens stadgar, föreningsstämmobeslut och styrelsebeslut.

Ett av styrelsebesluten är denna broschyr innehållande våra trivselregler.

## **ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

Med andrahandsupplåtelse menas att hyra ut sin bostad utan att själv bo kvar.

Reglerna om andrahandsupplåtelse gäller under förutsättning att bostadsrättshavaren inte själv bor i lägenheten, även om det är vuxna barn, andra släktingar eller vänner som bor i lägenheten och ingen hyra tas ut.

För andrahandsupplåtelse fordras tillstånd av styrelsen.

Ansökan om att upplåta sin lägenhet i andra hand ska vara skriftlig och ska skickas till styrelsen minst två månader innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att starta. Ansökan ska innehålla skäl för andrahandsupplåtelsen, den period andrahandsupplåtelsen avser samt namn och personnummer på hyresgästen. Blankett finns att få på föreningskontoret samt som nedladdningsbar fil på antingen HSB Portalens Föreningsdokument eller från föreningens hemsida.

Skäl för andrahandsupplåtelse kan vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort, tillfällig utlandstjänstgöring eller för att under ett antal månader provbo i samboförhållande.

Styrelsen godkänner andrahandsupplåtelse i enlighet med praxis i hyresnämnden och kan bevilja andrahandsupplåtelse för en period om sex eller högst tolv månader i taget. Ny ansökan skall alltid ske skriftligt vid önskan om förlängning.

Föreningen tar ut en avgift (10% av ett prisbasbelopp per år) vid andrahandsuthyrning. Avgiften tas ut per kalendermånad på avgiftsavi så länge uthyrningen gäller.

Kontakta styrelsen på föreningskontoret för mer information.

## **BALKONGER**

Ingenting får hängas på utsidan av balkongräcket.

Det är inte tillåtet att ändra fasadutseendet genom att t ex isolera balkongen.

Markis får sättas upp efter att godkännande har inhämtats från styrelsen.

## **BARNVAGNAR**

Barnvagnar får inte förvaras i entré eller trapphus.

Dispens kan fås av styrelsen för t ex rullator.

## **BILKÖRNING PÅ FÖRENINGENS OMRÅDE**

Bilkörning och/eller parkering på området är förbjudet.

Vid in- eller avflyttning från bostadsrättsföreningen eller vid större leveranser finns möjlighet att låna en grindnyckel för att kunna köra in på området.

När av- eller pålastning skett skall bilen parkeras utanför området och grinden låsas.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRSÄKRING OCH HEMFÖRSÄKRING**

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter i föreningen.

Det innebär att du inte själv behöver teckna en sådan försäkring. Däremot måste du ha tecknat en hemförsäkring.

Vad som omfattas av bostadsrättsförsäkringen kan du läsa om i särskild information.

Skada anmäls till styrelsen.

Skada på din lösa egendom anmäler du själv till ditt försäkringsbolag.

## **BRANDVARNARE**

Brandvarnaren tillhör lägenheten.

Du ansvarar för att den är funktionsduglig.

## **CYKLING & CYKELPARKERING**

Cykelställ finns på gården och i utrymmen i källaren.

Cyklar ska sättas i cykelställen.

Det är inte tillåtet att cykla på gården.

## **DIGITAL BOKNINGSTAVLA**

För att boka tvätttider, hobbyrummet, Rosenvångstugan och grillplatsen använder du dig av den digitala bokningstavlan i trapphuset.

Du får boka sex tvättpass per månad och kan bara boka in ett pass åt gången (tvättpass i grovtvättstugan är inkluderade).

Om du bokar en tid och inte kan utnyttja den, ska du avboka den så att någon annan kan använda den.

Du kan även boka on-line, kontakta styrelsen för inloggningsuppgifter

## **ELINSTALLATIONER**

Elektriska installationer (installation av t ex fasta ledningar, rör, dosor, uttag) får endast utföras av behörig elektriker.

Vid renoveringar får inga ledningar läggas dolda i väggar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten, även dolda, samt brytare, eluttag och fasta armaturer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

## **FELANMÄLAN**

Det är din skyldighet att anmäla fel på entrédörrar, tvättmaskiner eller liknande då du upptäcker dem.

Behöver du komma i kontakt med fastighetsskötare kan du ringa eller maila.

Telefonnummer och mailadress finns på den digitala tavlan i entrén.

Om du anmäler fel uppge då även felets art.

## **FÖRENINGSKONTORET**

Föreningskontoret finns på Sveagatan 103 A i källaren.

Öppettider och övrig kontaktinformation finns på den digitala tavlan i entrén.

Har du frågor kring ditt boende, parkeringsplatser etc., kontaktar du föreningskontoret.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året, vanligtvis i februari månad.

## **GRILLNING**

Det finns grillplats med bord och stolar.

Var och en städar efter sig – innan man går därifrån (ordningsregler för grillplatsen finns anslagna vid Miljöhuset under grillsäsong).

Vill du boka grillplatsen för egen grillning, kan du göra det på den digitala bokningstavlan.

Det är förbjudet att grilla på balkongerna.

## **GROVTVÄTT**

Grovtvättstuga finns i 59:an.

Den kan bokas två gånger per månad och räknas då som ett "vanligt" tvättpass.

## **HEMSIDA/INFORMATION**

Bostadsrättsföreningen har en hemsida.

Där finns bl a kontaktuppgifter till styrelsen och årsredovisning, stadgar och trivselregler för nedladdning.

Aktuell information kommer i informationsblad ca fyra gånger per år.  
Även den digitala tavlan i entrén används för information.

## **HUNDAR, KATTER och andra husdjur**

Hundar och katter (eller andra husdjur) får inte rastas inom bostadsrättsföreningens område.

De får inte heller vistas på lekplatsen eller i någon av föreningens allmänna utrymmen, t ex tvättstuga, källare.

De skall vara kopplade när de vistas inom föreningens område – även i trappuppgångarna.

## **INNEBOENDE**

Det är tillåtet att ha inneboende i lägenheten utan styrelsens godkännande om det inte medför olägenhet för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättshavaren måste då själv också bo i lägenheten, annars är det fråga om en andrahandsupplåtelse.

För undvikande av missförstånd är det bra om styrelsen får uppgift på person, som är inneboende.

## **INRE UNDERHÅLL**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, s k inre underhåll.

Föreningen ansvarar för det yttre underhållet som avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen försett lägenheten med ledningarna och de tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för skada på grund av brand eller läckage från ledning för inkommande vatten om bostadsrättshavaren, familjemedlem eller t ex hantverkare varit vårdslös

## **JOURTJÄNST**

Föreningen har avtal med jourfirma. Aktuella telefonnummer till dem finns på den digitala anslagstavlan i entrén.

Fel eller störningar som uppkommer utanför ordinarie arbetstid anmäls dit.  
Fel, som inte är akuta, anmäls till fastighetsskötare eller styrelsen.

Om pågående brott misstänks, ring polisen.

Om felet som uppkommit inte ingår i föreningens underhållsansvar, kan kostnader för åtgärder i samband med jourutryckning komma att debiteras bostadsrättshavaren.

Störande ljud får inte förekomma mellan 22,00 – 07,00.

Om ni skall ha fest eller renovera lägenheten, informera gärna grannarna genom att sätta upp en lapp i trappan.

Låsjour på egen dörr betalas av bostadsrättshavaren.

## **KOMPOST**

Föreningen har ingen kompost.

## **MATNING AV DJUR**

Mata inte fåglarna eller andra djur på gården. Mat som kastas ut drar inte bara till sig fåglar utan även råttor och andra skadedjur.

## **MILJÖHUS/SOPOR**

I föreningens miljöhus ansvarar varje medlem för att sortera sina sopor, slänga rätt sopor i rätt kärl och att inte göra Miljöhuset tillgängligt för utomstående.

Sopor skall kastas i miljöhuset och får inte ställas i trappuppgångar, källargångar eller på gården.

Se separat informationsblad om föreningens sopsortering.

## **MOTION**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på den ordinarie föreningsstämman skall skriftligen anmäla detta genom att till styrelsen lämna in en motion.

Motionen skall vara styrelsen tillhanda senast innan oktober månads utgång och innehålla konkreta förslag och motiveringar som den ordinarie föreningsstämman ska ta ställning till.

Övriga förslag och synpunkter kan lämnas in löpande under hela året.

## **NYCKELSYSTEM**

Bostadsrättsföreningen har ett s.k. tag-system för ytterdörrar, källardörrar och miljöhus samt för bokningstavla.

Varje hushåll har tre (3) taggar. Fler taggar kan mot kostnad beställas på föreningskontoret.

Förlorad tagg ska anmälas till styrelsen omgående av säkerhetsskäl.  
Ny tagg görs mot en avgift.  
Tag som inte fungerar utbytes utan kostnad.

## **PARABOLANTENN**

Parabolantenn får inte monteras på balkongvägg eller fasaden. Den får monteras på löst stående stativ på balkongen.

## **PARKERINGSPLATS**

Parkeringsplatser finns att hyra i föreningen (det är i regel väntetid på plats och kölista finns). Anmälan sker till föreningskontoret.  
För att få hyra p-plats ska ägarbevis/försäkringsbevis/leasingavtal för bilen finnas och uppvisas.

Den som har en parkeringsplats ska hålla den ren från skräp och oljespill samt under vintertid hålla den is- och snöfri.

Endast den som har avtal på parkeringsplats äger rätt att använda den. Du får inte själv hyra ut eller låna ut den.

Tvätt av fordon får inte utföras på p-platsen.

## **RENOVERING AV LÄGENHET**

Renovering som medför störande ljud får endast utföras på följande tider:

- vardagar mellan kl. 09.00 – kl. 20.00
- dag före helgdag och lördagar mellan kl. 09.00 – kl. 17.00

Söndagar och helgdagar får inget störande renoveringsarbete utföras.

Renoveringsarbetet i lägenheten får inte onödigt förlängas i tiden så att bostadsrättsföreningens övriga medlemmar störs under längre tid än vad som kan anses vara acceptabelt.

Det är också lämpligt att meddela grannarna när renoveringsarbeten ska påbörjas och avslutas.

Det är din skyldighet att skydda trapphus etc så att skador inte uppstår.

Det är också din skyldighet att städa trapphus och ev andra allmänna utrymmen i föreningen varje dag om behov föreligger under den tid du renoverar och orsakar nedsmutsning.

Bostadsrättshavaren ska enligt stadgarna, ansöka om styrelsens tillstånd och beskriva de planerade förändringarna vid väsentliga förändringar (t ex ändringar av rumsindelning, upptagning av dörr i bärande vägg, vatten, avlopp i kök eller badrum) i lägenheten samt planerad byggstart och datum för färdigställande.

Om åtgärderna kräver bygglov, måste sökt bygglov vara beviljat innan styrelsen kan godkänna ansökan.



Ändringar av rumsindelning eller andra inre ändringar kräver normalt inte bygglov. För vissa ändringar (t ex installation eller väsentlig ändring av ventilationskanaler, vatten eller avlopp, ändringar som påverkar planlösningen och ändringar som berör bärande delar) skall byggherren dock lämna in en anmälan till Byggnadsnämnden för godkännande innan arbetet påbörjas.

Om styrelsen gett sin tillåtelse att bygga om eller renovera lägenheten enligt överlämnad ritning och beskrivning, blir bostadsrättshavaren enligt Plan- och bygglagen *byggherre*; den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ansvarar bl a mot myndigheterna att erforderliga tillstånd inhämtats.

Kontakta Stadsbyggnadskontoret i Malmö för eventuella frågor om bygglov och anmälningsplikt.

När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

## **ROSENVÅNGSTUGAN**

Rosenvångstugan är belägen i källarplan och nås via källargaveln på Storabackegatan 26.

Lokalen får användas för privata fester/kalas/sammankomster, men får inte användas i kommersiellt bruk och inte heller för sammankomster för andra föreningar än Rosenvång 1.

Rosenvångstugan bokas på de digitala bokningstavlorna. För aktuell information gällande lokalen, se bokningstavlan.

## **RÖKNING**

Rökning är förbjuden i alla våra gemensamma utrymmen.

Fimpar får inte kastas på området.

Röker du eller dina gäster i din lägenhet eller på balkongen är du skyldig att se till att dina grannar inte upplever obehag.

## **SKADEDJUR**

Sanering mot skadedjur som råttor, möss och insekter ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Boende som i sin lägenhet upptäcker ohyra skall omgående kontakta föreningskontoret eller Anticimex för hjälp med bekämpning. Telefonnummer finns på den digitala anslagstavlan i entrén.

## **SPISFLÄKT**

Det är förbjudet att ansluta spisfläkt till fastighetens ventilationskanaler. Endast kolfilterfläkt och spiskåpa är godkänd.

## **STÖRNINGAR**

Bostadsrättshavaren samt de personer som besöker, bor hos denne eller hyr av denne i andra hand, får inte utsätta andra boende i föreningen för störningar.

Störningar kan vara av skilda slag t.ex. ljud, lukter eller hotfulla beteenden.

I ett flerbostadshus, som föreningens fastigheter är, får man emellertid tåla att barn skriker på natten ibland, att nattjobbare lagar mat och duschar mitt i natten samt att folk spelar musik dagtid.

Styrelsen tillhandahåller störningslista vid behov, där bl a tidpunkt och hur störningen skett ska uppges.

Den används av styrelsen för kartläggning och utredningar av störningar i föreningen.

Störningslistan ersätter på inget vis en ev polisanmälan, som ju ska göras vid hot eller våld av den som blir utsatt.

## **TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN**

I bostadsrättsföreningens stadgar finns bestämmelse om att företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i din lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. Om du inte lämnar föreningen tillträde har föreningen rätt att begära handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

## **TRAPPHUS**

Dörmattor, barnvagnar, cyklar och dylikt får inte stå i trapphuset eller entrén.

Trapporna är utrymningsvägar vid brand.

Tänk på att om det blir mörkt i trappan och rökigt så kan du snubbla över saker på trappavsatserna.

Allt som står i trapphusen kommer att forslas bort utan föregående meddelande.

Du har ett gemensamt ansvar tillsammans med dina grannar att tillse att fönster och dörrar är stängda i din trappuppgång.

## **TV, BREDBAND, IP-TELEFONI**

Bostadsrättsföreningen har ett fastighetsnät, som är anslutet till en leverantör av kabel-TV. Avgiften för grundutbudet ingår i årsavgiften.

Grundläggande bredband ombesörjs av föreningen.

## **TVÄTTSTUGOR**

Det finns tvättstugor i varje hus med torkrum till varje tvättstuga.

Du får boka sex tvättpass per månad och kan bara boka in ett pass åt gången.

Grovtvättstugan kan bokas två gånger per månad och räknas då som ett "vanligt" tvättpass.

Mangelrum med stenmangel finns i Västanväg 59, där det även finns en grovtvättstuga, där du kan tvätta t ex överkast och filter.

Husdjur får inte vistas i tvättstuga eller torkrum av allergiskäl och av säkerhetsskäl får minderåriga inte vistas där utan målsmans närvaro.

Tvättstuga/Mangelrum samt torkrum ska städas efter användning.

Maskiner och bord ska torkas av.

## **UTEMILJÖN**

Det är tillåtet att leka på gräset, använda lekplatsen, spela kubb, ha picknick, ligga och sola på gräset.

Det är tillåtet att använda sig av de kryddor som finns om man grillar eller har picknick.

Det är inte tillåtet att leka eller trampa i rabatterna.

Det är inte heller tillåtet att plocka blommor i rabatterna, klättra i träden eller bryta kvistar från buskarna.

## **VATTEN**

Bostadsrättshavaren ansvarar för VVS-armaturer (duschkunstycken, blandarfästen mm) inkl packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning enligt föreningens stadgar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenlåsen och att de när de bytes ut, bytes på ett vedertaget professionellt sätt, samma gäller vid byte av tappvattenkranar.

Om skada uppstår pga att felaktigt material använts eller om installationerna är felaktigt gjorda, kan bostadsrättshavaren bli ersättningskyldig till bostadsrättsföreningen.

## **VENTILATION**

Våra hus har självdragsventilation.

Det är inte tillåtet att täcka för ventilationsdonen eller att koppla fläktar till dem.

## **ÅRSAVGIFT**

Medlem i bostadsrättsföreningen betalar årsavgift. Denna fastställs av styrelsen och är till för att täcka bostadsrättsföreningens alla gemensamma kostnader nu och i framtiden.

Årsavgiften betalas med en tolfteedel varje månad och skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Vid dröjsmål med betalningen överlämnas ärendet utan föregående påminnelse till inkasso.

För mer information om styrelsesammansättning, bostadsrättshavares ansvar, revision mm läs i våra stadgar.

Trivselreglerna antogs av Styrelsen för Brf Rosenvång 1 2019-12-16 och träder i kraft 2020-01-01.