

**HSB Brf. OXIEGÅRDEN
MALMÖ**

ORDNINGS- FÖRESKRIFTER



2024

ORDNINGSFÖRESKRIFTER för HSB Brf. OXIEGÅRDEN, Malmö

VIKTIGT ATT KÄNNA TILL

Med stöd av BRL Kap. 7 § 9 har Brf. Oxiegårdens styrelse som ett komplement till gällande Stadgar, utfärdat nedanstående ordningsföreskrifter.

ALLA är skyldiga att följa utfärdade ordningsföreskrifter, som är beslutade av styrelsen eller av föreningsstämma, samt påpekanden från styrelsen som refererar till stadgar och ordningsföreskrifter.

Reglerna gäller inte bara bostadsrättshavare, utan alla familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandsboende och hantverkare som anlitas för arbete i och utanför lägenheten.

Ordningsföreskrifterna är trivselregler. De kan tyckas uttrycka självklarheter, men handlar om respekt för hur vi formar vår vardag så att alla känner trivsel och ett ansvar för det vi äger och förvaltar tillsammans.

Allvarliga förseelser som strider mot ordningsföreskrifterna, kan leda till att medlemsskapet i föreningen ifrågasätts.

INNEHÅLL

- ALLMÄNT
- FASTIGHETSSKÖTAREN
- STYRELSENS INFORMATIONSSKYLDIGHET
- STYRELSENS ÅTERKOPPLINGSSKYLDIGHET
- FEST och HÖGA LJUDNIVÅER
- OMBYGGNING och RENOVERING
- VENTILATION
- PARABOLER, VÄRMEPUMPAR; MARKISER, SKÄRMTAK
BALKONG-/ALTANINGGLASNING
- TV- och BREDBANDSMOTTAGNING
- BRANDVARNARE
- HUSDJUR
- FÖRENINGENS UTLÅN
- KVARTERSGÅRDEN
- SMÄLLARE och FYRVERKERIER
- TRÄDGÅRDAR och UTEPLATSER
- GRILLNING
- STUDSMATTOR, PLASKDAMMAR och andra anläggningar
- LEKPLATSER
- FORDON
- GARAGE och P-PLATSEN
- EL-BILSLADDNING
- AVFALLSHANTERING
- YTTRE FASTIGHETSSYN - KONSEKVENSER
- TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN
- KRISBEREDSKAP
- FACEBOOK
- ANDELSTAL
- BOKSKÅP
- KAMERAÖVERVAKNING

Version 1 beslutad vid stämma 20151117

För text och layout svarar Tommy Linde

Illustrationer hämtade från digitala bildsichter.

Därefter har ordningsföreskrifterna genom styrelsebeslut reviderats med tillägg och ändringar 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024



FASTIGHETSSKÖTAREN

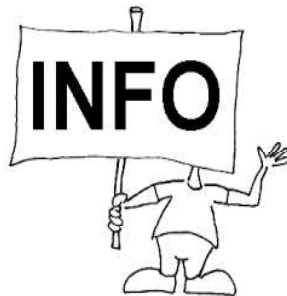
Vår fastighetsskötare är anställd för att sköta vår gemensamma utemiljö, vår gemensamma maskinpark samt arbetsuppgifter som i varje enskilt fall delegeras.

Frågor kring boendet ska ställas till styrelsen.

Fastighetsskötaren har vidtalats att **ALLTID** be boende som kommer till honom med frågor som denne inte har ansvar för, att vända sig direkt till styrelsen.

RESPEKTERA fastighetsskötarens arbetsuppgifter och tid!

Skicka mail till styrelsen eller lägg en lapp i föreningens brevlåda om ni har boende- eller fastighetsfrågor!



STYRELSENS INFORMATIONSSKYLDIGHET

* Styrelsen ska minst en gång per månad skriftligt och via föreningens hemsida informera medlemmarna om betydande händelser och aktiviteter som rör föreningens verksamhet.



STYRELSENS ÅTERKOPPLINGSSKYLDIGHET

* Styrelsen ska alltid snarast bekräfta mottagna skrivelser från medlemmarna och med rimlig skyndsamhet behandla meddelade ärenden. *

Skrivelser som inte är undertecknade, behandlas inte.



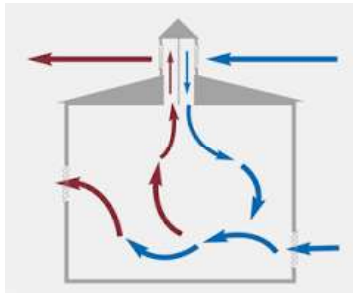
FEST och HÖGA LJUDNIVÅER

- * Njut gärna av fest, musik och sång, men dämpa ljudnivån (Enl Boverket max 35db mätt vid tomtgränsen) mellan 22.00 och 07.00 på vardagar och 23.00 och 08.00 under veckoslutsdagar. Vid stora festligheter eller bullrigt arbete i lägenheten, hör det till god ton att meddela grannarna i hela huslängan i förväg.
- * Undvik användning av bullrande/väsande hushållsmaskiner mellan 22.00 och 07.00 under vardagar och 23.00 och 08.00 under veckoslutsdagarna.



OMBYGGNATION och RENOVERING

- * Att utföra renoveringsarbeten i sin lägenhet är ibland ofrånkomligt. Enstaka och kortvariga arbetsljud måste tolereras, men om renoveringsarbetet blir omfattande tidsmässigt och ljudmässigt, ska grannarna i hela huslängan förvarnas. Ljudstörande arbete får endast utföras mellan 07.00 och 21.00 under vardagarna och mellan 9.00 och 18.00 under veckoslutsdagarna.
- * I enlighet med gällande stadgar, är det styrelsen som slutgiltigt tillstyrker/avstyrker begäran om att renovera. Gäller särskilt köks- och badrumsförändringar. Läs vilka andra regler som gäller på föreningens HEMSIDA under -Stadgar och Ordningsföreskrifter!
- * Alla förändringar ska alltid ansökas om i förhand.
- * Vissa ändringar av bostadsrätten kräver bygglov/bygganmälan. Det åvilar den enskilde bostadsrättsinnehavaren att söka de tillstånd som erfordras. Ett bygglov innebär dock INTE automatiskt att arbetet kan igångsättas. Ett ev. slutgiltigt godkännande ska först inhämtas av föreningen.
- * Bostadsrättshavaren är alltid och till till alla delar ansvarig för att renoveringar utförs fackmannamässigt samt att vid överlåtelse redovisa de gjorda förändringarna för ny bostadsrättshavare.
- * Av föreningen lämnat godkännande till en viss förändring innebär inte att föreningen till någon del i efterhand kan hållas ansvarig för renoveringens utförande.
- * Läs vidare avsnittet om AVFALLSHANTERING!



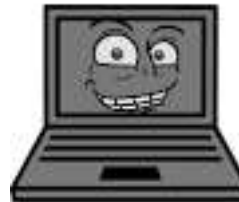
VENTILATION

- * Det är av största vikt att de till lägenheten hörande luftväxlingsdonen: ventilationsdon vid fönster, vid spis i kök, i badrum/gästtoaletter inte blockeras. Blockering orsakar obalans i ventilationssystemet för den egna och intilliggande lägenhet.
- * Spiskåpor med fläkt får ej kopplas till befintligt ventilationssystem.
- * Rensluckor till ventilationen i köket får inte blockeras/byggas in eller tas bort.



PARABOLER, VÄRMEPUMPAR*, MARKISER, SKÄRMTAK och BALKONG-/ALTANINGGLASNING

- * Paraboler, värmepumpar, markiser, skärmtak och balkong-/altaninglasningar får endast monteras på plats som anvisats och godkänts av styrelsen. Förhandsanmälan ska därför alltid göras skriftligt i varje enskilt fall.
- * Kontrollera årligen värmepumpens utedel. Förslitning kan orsaka störande buller.



TV- och BREDBANDSMOTTAGNING

- * Kablage och uttag i lägenheten för TV- och Bredbandsmottagning tillhör föreningen och får inte nedmonteras eller blockeras.
- * Tv-programkortet (2st/lgh) tillhör föreningen. Vid avflyttning ska dessa lämnas till ny bostadsrättshavare.
- * Förändringen anmäles av avflyttande bostadsrättshavare till föreningens tv-kanaldistributör. Ny kortanvändare kan samtidigt anmälas.
- * Digitalmottagare och/eller CA-moduler tillhör bostadsrättshavaren.



BRANDVARNARE

- * En pulverbrandsläckare, en brandfilt och två ordinära brandvarnare/ lägenhet tillhör föreningen.
- * Använd/tömd brandsläckare samt ej fungerande brandvarnare enl. punkt 1, ska lämnas till fastighetsskötaren för åtgärdande.



HUSDJUR

- * Den bostadsrättshavare som har husdjur är personligen ansvarig för de skador och olägenheter som dessa djur kan förorsaka.
- * Alla husdjur ska handhas med respekt och hänsyn till miljö och medmänniskor.
- * För innehav av andra husdjur än hund och katt, kan kommunalt tillstånd krävas
- * Spillning efter hundar och katter ska alltid tas till vara och deponeras. Även trädgårdar ska hållas rena från spillning.
- * Hundar ska vara kopplade överallt inom föreningens område.



FÖRENINGENS UTLÅN

- * Vissa verktyg, trädgårdsredskap, bord och stolar kan lånas ut av Fgh-skötaren. Skottkärror och dragkärra finns att tillgå i sophusen.
- * Redskapen/möblerna är gemensamma tillgångar och ska återlämnas eller ställas tillbaka snarast efter användande noggrant rengjorda.
- * Lånat material handhas på egen risk och med eget ansvar av låntagaren.
- * Skador på lånat material ersätts av låntagaren.



KVARTERSGÅRDEN

- * Den i Kvartersgården inrymda samlingslokalen kan lånas för fester eller andra aktiviteter. Bokning ska ske hos Fgh-skötaren.
- * Lokalen får inte användas för affärsmässig verksamhet. Arrangemang som kan generera vinst, t. ex. loppisförsäljning eller andra begivenheter får endast annonseras inom föreningen.

Regler för lån av lokalen

- *Föreningslokalen får endast lånas av medlem i föreningen
- *Föreningslokalens utlån får inte överlåtas på någon annan, varken medlem eller inte.
- *Föreningslokalen får inte användas i kommersiellt syfte.

Den som lånar lokalen är ansvarig för att:

- *Rökning inte sker inne i lokalen
- *Det är tyst och lugnt i och kring lokalen senast 01.00.
- *Efter lån ska lokalen städas och återställas i gott skick.
- *Städning sker i enlighet med specificerade regler.
- *TV- och DVD-skåp, inkl. nycklar till detta, handhas på ett ansvarsfullt sätt.
- *Dörren ut mot baksidan är stängd (handtaget vänt nedåt) när lokalen lämnas.
- *Dörren vid ingången är låst och lokalens larm påslaget.
- *Avfall sopsorteras (plast, papper, glas, plåt, matrester) och lämnas i avsedd sopbehållare.

Underlåtelse att följa någon av dessa punkter kan leda till att medlemmen förverkat sin rätt att låna lokalen. Dessutom kommer eventuella kostnader som föreningen får för återställande att debiteras den som lånat lokalen. Detta gäller även städkostnader.

KAMERAÖVERVAKNING

- * Entrén vid Kvartersgården kameraövervakas.





SMÄLLARE och FYRVERKERIER

Smällare och fyrverkerier får inte detoneras/skjutas, på till lägenheten tillhörig tomtmark/altan/balkong/loftgång samt på gångvägar mellan och intill fastigheterna.



TRÄDGÅRDAR och UTEPLATSER

* Marken utanför lägenheten är inte upplåten med bostadsrätt. Den enskilde bostadsrättsinnehavarens användande av denna mark finns reglerat i särskilt avtal om nyttjanderätt.

I övrigt gäller:

* För brevlådor och staket ansvarar bostadsrättshavaren.

* Enskilda bostadsrättshavare ska tillse att den tomtmark som tillhör lägenheten hålles i rimligt skick. Ogräs får inte tillåtas växa ohämmat, gräsytor ska klippas regelbundet och häckar tuktas. De som har häckar utåt gångvägar, ska ansa även utvändiga växtytor och ta bort ogräs längs tomtgränsen. Staket ska vara hela och deras ytbehandling fräsch.

*Sopor får inte lämnas utomhus och tomtmark/uteplatser får inte användas som varaktig skräpdeponi.

*Blomsterlådor på utsidan av trapppräcken vid loftgångar ska vara förankrade så att de inte kan ryckas med av t. ex.förrädiska vindar. Regeln kan också gälla blomlådor på egna balkonger.

GRILLNING

Grillning på altan och i trädgård är tillåtet
A och O är HÄNSYN.

Tänk på att inte alla gillar att tillbringa tid i trädgården omvälvda av grillos.

Placera gärna grillen så att rök inte onödigtvis stör grannarna!

Använd INTE fjolårets (fuktskadade) grillkol!

Slösa inte med tändvätska!

Överväg att använda alternativa uppvärmningsmetoder !





STUDSMATTOR, PLASKDAMMAR och liknande anläggningar.

* Hela ansvaret för skador (materiella, person- samt ideella skador) orsakade på egna eller grannars lägenheter vid olyckor orsakade av/med studs mattor eller plaskdammar eller liknande anläggningar, åvilar den enskilde bostadsrättshavaren.

*Tömning av badvatten får endast ske i avloppsbrunn.



LEKPLATSER

* Det åvilar enskilda bostadsrättshavare vars barn utnyttjar lekplatserna att tillse att leksaker antingen vid dagens slut tas hem eller läggs i sandlådorna för att undvika olyckstillbud.

FORDON

* Bilkörning (gäller även moped/motorcykel) är förbjuden inom föreningens område. Undantag för boende kan med begränsat tillstånd och särskilt skriftligt tillfälligt körtillstånd från Fgh-skötaren göras i samband med in- och utflyttning. Ytterligare undantag kan beviljas om mycket särskilda skäl föreligger. Fgh-skötaren ska alltid tillfrågas i förväg.

* Hantverkare ska inhämta skriftligt tillstånd av Fgh-skötaren för att köra in på gångvägarna. Tillståndet avser endast av- och ilastning under begränsad tid.

* Vid parkering på anläggningsgatorna får inte fordon blockera tillfartsvägar in på föreningens område.

* Parkeringstillstånd gäller enligt skyltade regler. Särskilda tillstånd kan utfärdas efter förfrågan till styrelsen.



GARAGE OCH P-PLATSEN

* Bostadsrättshavare är skyldig att tillse att den enskilda garageporten hålles låst.

* Garageplats får inte användas som förråd. På den enskilda garageplatsen får endast, förutom motorfordon/cyklar, en uppsättning reservdäck, takbox, städdon (sopkvast/ev. dammsugare, snöskyffel men inga kemikalier) samt en extra bilbarnstol/cykelkärra förvaras. Garageplatsen ska hållas städad.

* Uppställt fordon/utrustning får inte inkräkta på bredvidvarande garageplats.

* Uthyrning av garageplats å till andra än boende i föreningen är inte tillåtet.

* Andrahandsuthyrning av plats på P-platsen till boende inom eller utanför föreningen är inte tillåten.

EL-BILSLADDNING



Abonnemang för laddning av el-bilar vid garageplats tecknas hos företaget [Assemblin Charge](#). Abonnemang kan endast tecknas av och för medlemmar i föreningen.

Intill stora gästparkeringen finns en **EWays publik laddstation**. Denna kan användas av envar som har tillgång till appen Parkster på sin mobiltelefon.





AVFALLSHANTERING

- * Föreningen har en väl utbyggd sopsortering i två sophus samt anläggningar för grovsopor och trädgårdsavfall och ombesörjer även bortforsling av kasserade vitvaror.
- * Det åligger enskild bostadsrättshavare att följa skyltade anvisningar angående handhavande av olika slags sopor. Avfall, oavsett vad slags, får INTE placeras utanför behållarna. Vid tveksamhet ska Fgh-skötaren tillfrågas.
- * Boende som låter anlita entreprenör för stora renoveringar (t. ex. badrum, kök, alt. hela lägenheten) ska på egen bekostnad låta forsla bort allt renoveringsavfall. Föreningens fastighetsskötare ska tillfrågas vid tveksamhet.
- * Sopkärlen rengörs en gång i kvartalet.

CONTAINERGÅRD

- I Containergårdens behållare kan grovsopor slängas året om och om vintern även trädgårdsavfall.
- * Inga grovsopor får ställas utanför containern och skrymmande saker ska slås i sönder innan de kastas.
 - * Det är inte tillåtet att i containergården ställa/kasta färgburkar, kemikalier, bilbatterier badkar eller radiatorer. Badkar räknas inte som vitvaror. Toastolar och tvättfat kastas i grovsopscontainern.
 - * Radiatorer tillhör föreningen och får inte kasseras utan föreningens samtycke.
 - * Kasserade badkar och ev. radiatorer bortforslas av den enskilde. Får INTE kastas i grovsopscontainern.

TRÄDGÅRDSAVFALL

- * Under sommarmånaderna ska trädgårdsavfall respektive jord/sten kastas i därtill avsedda containrar.
- * Plastkrukor, plastsäckar eller andra källsorterbara sopor eller grovsopor får inte kastas i dessa containrar.

VITVARUFÖRRÅD

- * Föreningen ombesörjer bortforsling av kasserade vitvaror. Dessa deponeras efter överenskommelse med fastighetsskötaren. Inga vitvaror får kastas i grov- sopscontainern eller ställas på annan plats än den som anvisats av fastighetsskötaren.

KAMERAÖVERVAKNING

- * Våra sophus och containergårdar är kameraövervakade.

YTTRE FASTIGHETSSYN- konsekvenser



Under styrelsens årliga syn av tillståndet för våra fastigheter görs noteringar för planering av reparationer och underhåll av fastigheternas yttre samt ordning i trädgårdar och på uteplatser samt garageplatser.

Därefter tillskrivs vissa lägenheter med uppmaning att rätta till fel och brister.

Om **Meddelande till Bostadsrättshavare** inte följs inom rimlig tid kommer **Påminnelse** att lämnas.

Om då inte bostadsrättshavaren snarast åtgärdar felet/bristen, kommer styrelsen att utfärda en **Styrelsens Begäran om åtgärd** i vilken om det gäller allvarlig fråga om underlåtenhet varnas för konsekvenserna om inte Stadgar och Ordningsföreskrifter följs.

Om inte heller nu meddelandet åtföljs kommer styrelsen att överlämna ärendet till HSBs jurister som utfärdar en **Rättelseanmodan**. Denna innebär **att medlemsskapet formellt kan komma att ifrågasättas**.

I stadgarna regleras grunder för uppsägning av bostadsrätt.



TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

I samband med reparation eller tillsyn i lägenheterna av sådant som föreningen ansvarar för ska föreningens representanter ovillkorligen beredas tillträde. Om boende inte kan vara hemma just denna dag och öppna, ska nyckel lämnas direkt till föreningens fastighetsskötare på morgonen eller till betrodd granne. Vänligen märk nyckeln med namn och adress. Meddela fastighetsskötaren eller entreprenören var nyckeln finns.

Eventuell merkostnad för föreningen p g a underlåtenhet att följa ovanstående, kan komma att debiteras er och tillföras er månadsavi.

KRISBEREDSKAP

I händelse av olycka, brand eller annan större krishändelse gäller följande.

Nedanstående ordning är bra att följa vid personligt ingripande:

Brand

- RÄDDA
- VARNA (boende)
- LARMA (polis, brandkår, ambulans)
- SLÄCKA (använda egen eller annan tillgänglig brandsläckningsutrustning)
- Kontakta Beredskapsansvarig



Annan händelse

- RÄDDA
 - LARMA (polis, brandkår, ambulans)
- Kontakta Beredskapsansvarig och informera hen om vad som hänt, vilka/hur många har drabbats o. s. v.
- HJÄRTSTARTARE. Inom området finns 2 hjärtstartare. Tillkalla Beredskapsansvarige i styrelsen för hantering om du inte själv är utbildad.



Om **stormvarning** utfärdats gällande för vårt område, gäller följande:

* Bostadsrättshavaren ska utan särskild anmaning tillse att lösa föremål på balkong, altan och i trädgård förankras eller stuvats undan så att de inte kan blåsa omkring och därvid orsaka skador på den egna eller på andras lägenheter och eller personer.



Skyddsrum

Närmaste skyddsrum:
Se bilden!
Vid behov kommer detaljerad information att lämnas



Kom i håg! vid larmtelefonering

Tala om vem du är och varifrån du ringer

Var tydlig när du berättar om det som hänt:

- berätta om antalet skadade och om de är vuxna och/eller barn
- Beskriv så gott du kan vilka skador du sett

facebook

FACEBOOK-GRUPPEN

*Facebookgruppen är en från föreningens styrelse helt fristående gruppering. (Styrelsemedlemmar får självklart delta i gruppens verksamhet, men då inte som förtroendevalda, utan som enskilda medlemmar.)



FÖRVÄRVSANDELSTAL

*Vid ändring av ägandeförhållanden till lägenhet, t. ex. vid gåva mellan makar eller samboende eller delat nyförvärv av lägenhet, medges inte lägre förvärvsandel än 10% per medlem.



BOKSKÅP

* Vid sophuset intill kvartersgården finns ett bokskåp. Ur detta skap kan tillgängliga böcker lånas utan registrering. Det är välkommet att lämna böcker som kan vara till läsgladje för andra.

Kontakta styrelsen om du vill skänka ett större antal böcker, då utrymmet är begränsat.



KAMERAÖVERVAKNING
MED INSPELNING DYGNET RUNT

KAMERAÖVERVAKNING

- * Våra sophus och containergårdar är kameraövervakade.
- * Entrén vid Kvartersgården kameraövervakas.