



ORDNINGSREGLER

för Brf Carlsro

gällande från september 2019

Med stöd av 7 kap 9 § bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler.

Ansvar för ordningen

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem. Observera att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig vid andrahandsuthyrning.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen ifrågasätta om du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Tillhörigheter som lämnats kvar på gården, i trappuppgångar eller på annan plats i strid med ordningsreglerna forslas bort och kan lösas ut i föreningsexpeditionen. Detta gäller även trasiga cyklar parkerade i cykelrum eller cykelställ. De tillhörigheter som inte återfunnet sin ägare avyttras efter 3 månader.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

1. Allmän aktsamhet
2. Andrahandsuthyrning
3. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter m.m.
4. Balkonger samt uteplatserna i hus 3
5. Entréer och trapphus
6. Bilkörning på området
7. Cyklar och mopeder
8. Försäljning och flytt
9. Garaget
10. Gemensamma kostnader
11. Gården
12. Husdjur
13. Källare
14. Lägenhetsunderhåll och renovering
15. Matning av fåglar
16. Parabolantenner
17. Gästparkeringen
18. Rökning
19. Störningar
20. Säkerhet
21. Tvättstuga

1. Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om akut skada inträffar i huset tag i **första hand** kontakt med HSB enligt anslag i entrén.

2. Andrahandsuthyrning

– se även § 44 – 46 i stadgarna

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. Begäran om godkännande ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Även uthyrning av garageplats ska anmälas till styrelsen.

3. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter m.m.

a) Föreningen källsorterar avfallet. Markerade behållare för olika avfallsprodukter finns vid gästparkeringen. Respektera indelningsordningen av miljöhänsyn. Här kan även ”Restavfall” lämnas. Det vill säga sådant som inte kan källsorteras.

b) Sopnedkastet får endast användas för restavfall som inte kan källsorteras. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte innehållet sprids i soptrumman och i soprummet.

c) Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada vid tömning.

d) Kasta inte lösa påsar i sopnedkastet.

e) Färgburkar och andra kemiska produkter skall lämnas in på en återvinningscentral. **OBS Skall inte ställas på golvet i garaget OBS**

f) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till en återvinningscentral. Även kyl- och frysskåp ska lämnas på en återvinningscentral.

g) Särskilda behållare för små-elektronik, batterier och glödlampor finns i garaget.

h) Kasta endast sopor dagtid, 08:00 – 22:00, gäller även källsorteringen

4. Balkonger samt uteplatserna i hus 3

Balkonger samt uteplatserna i hus 3 får inte användas för

a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering

b) skakning av mattor

c) grillning

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

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkongdörren är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av styrelsen samt bygglov från Lunds Kommun. Det är bostadsrättsinnehavare ansvar att söka bygglov.

5. Entréer och trapphus

Trapphuset/entrén fungerar som utrymningsväg och ska även vara framkomlig för utryckningspersonal. Därför får inget förvaras i trapphuset, inte ens tillfälligtvis. Barnvagnar och rullatorer kan ställas i cykelrummet i källaren.

6. Bilkörning på området

Bilkörning skall begränsas till ett minimum. För av- och pålastning av tunga varor samt för rörelsehindrade får framkörning ske. Tänk på att barn bor i området, kör med låg hastighet!

Bilar får inte under några omständigheter stå parkerade på området, inte ens tillfälligtvis!

7. Cyklar och mopeder

Cyklar ska förvaras i cykelrummet eller i cykelstället och inte ställas utanför porten. Mopeder ska parkeras i cykelställen eller på parkeringsplats och får inte parkeras i cykelrummet

Cyklar som stått en längre tid och inte används skall avlägsnas av innehavaren.

8. Försäljning och flytt

– se § 4 – 11 i stadgarna

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

I samband med försäljning skall tillsyn ske. Kontakta den i styrelsen ansvarige för tillsynen (se anslag i entrén).

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

9. Garaget

Garageöppnaren är knuten till lägenhetsnumren. Om du flyttar inom eller ifrån föreningen följer garageöppnaren med bostadsrätten.

Bostadsrättsinnehavaren är fullt ansvarig för öppnaren och om denna skulle komma bort anmäls detta till vicevärden, som kan ersätta öppnaren till självkostnadspris.

Parkeringsplatserna i garaget är enbart avsedda för uppställning av fordon, inom uppmålade och numrerade parkeringsytor. Lättantändligt och brännbart material får absolut inte förvaras i garaget. Garaget får inte heller användas för förvaring bildäck eller andra biltillbehör.

Cyklar får parkeras i garaget men dock endast på din P-plats eller P-plats som du hyr av annan medlem i föreningen. Cyklar som står i garaget utanför uppmålade rutor (eller på andra medlemmars rutor och som du inte hyr) kommer att bortforslas omgående

Eluttagen får endast användas för korttidsbruk (exempelvis vid dammsugning av bil), ej för kupévärmare, motorvärmare eller för laddning av bilbatterier.

Den som hyr ut sin garageplats i andra hand ansvarar för att informera hyresgästen om hur garageöppnaren fungerar och vilka regler som gäller för garaget (se ovan) samt förse hyresgästen med öppnare.

Vid strömavbrott eller om garageporten inte fungerar så kan porten öppnas manuellt, se instruktionen på insidan av den lilla dörren. I annat fall ring vaktmästare, vicevärd eller någon i styrelsen.

10. Gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning om kranen droppar. Föreningen har vaktmästartjänst via HSB. Felanmälan kan användas. Medlem betalar själv för bytet.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

11. Gården

Innehavaren ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m.m. samlas ihop efter dagens slut.

Gården får användas för privata arrangemang. Innehavaren är ansvarig för att städa upp och plocka undan efter sig och sina gäster efter avslutad aktivitet. Resning av partytält skall godkännas av vicevärden eller styrelsen. Glöm inte att i förväg informera grannarna.

Marschaller och grillar ska hanteras så att skada ej uppstår. Placeringen får ej ge upphov till sotfläckar eller på annat sätt åstadkomma skador. Se till att undvika att rök tar sig in till grannarna. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar och avlägsna grillar när de har svalnat.

Fyrverkerier är inte tillåtna inom området, vilket även inkluderar gästparkeringen.

12. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekplatser.

Föroreningar skall plockas upp av innehavaren!

För giftiga ormar råder anmälningsplikt till Miljöförvaltningen, Lunds Kommun.

13. Källare

Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källarförrådet. Det är absolut förbjudet att förvara gasol, bensin, andra bränslen, lösningsmedel och liknande ämnen i källarförråden.

14. Lägenhetsunderhåll och renovering

– se även § 36 – 43 i stadgarna samt broschyren ”Vem gör vad i din brf?”

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt

lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya 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 och badrum.

Våtrumsarbeten ska utföras enligt GVK:s branschregler och kopia av intyg ska lämnas till föreningen <https://www.gvk.se/arbete-med-vatrum>

Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. För att dina grannar inte ska störas mer än nödvändigt av renoveringar får de endast utföras vardagar klockan 7–19 och helger klockan 9–18.

Det är inte tillåtet att ansluta köksfläktar till husets ventilation då ventilationssystemet inte är anpassat för dessa, istället rekommenderas s.k. kolfilterfläktar. Tänk på att du behöver styrelsens tillstånd om du vill göra förändringar som påverkar ventilationen.

För att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) ska kunna genomföras måste ventilationsuttagen vara lättillgängliga.

15. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

16. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

17. Gästparkeringen

Gästparkeringsplatsen vid hus 7 är främst till för medlemmars gäster och är avgiftsbelagd. Detta gäller också platsen reserverad för rörelsehindrade. För att använda denna plats krävs kommunalt utfärdat parkeringstillstånd för rörelsehindrad. Även medlemmar får använda gästparkeringen i mån av plats.

Parkering är tillåten enligt de regler som framgår av skyltar och anslag på gästparkeringsplatsen. Parkering av fordon i strid mot dessa regler resulterar i att en kontrollavgift tas ut av fordonets ägare.

Följande parkeringsplatser är undantagna från parkeringsavgifter:

- Laddplatserna (endast för laddande elbil)
- Serviceplatserna (endast för hantverkare etc. som utför arbete i föreningen)
- De platser som är reserverade för lägenheter utan tillhörande garageplats, utmärkta med lägenhetsnummer

18. Rökning

Rökförbud råder i föreningens gemensamma utrymmen såsom trappuppgångar, hissar, källare, tvättstugor etc.

Det är heller inte tillåtet att kasta fimpar och snus framför entréer eller ner från balkonger.

19. Störningar

se även § 42 i stadgarna

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar!

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Ljudanläggningar får ej störa grannar oavsett tidpunkt.

Planeras fest eller renovering skall grannarna informeras i god tid innan om du tror att det finns risk för störningar.

20. Säkerhet

a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten och garagedörrarna går i lås efter in- och utpassering. Det är inte tillåtet att förhindra att dörren stängs.

b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.

c) Lämna inte källardörrar olåsta.

d) Var försiktig med eld/grillning.

e) Samtliga lägenheter är utrustade med brandvarnare och bostadsrättsinnehavaren ansvarar för batteribyten.

f) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

21. Tvättstuga

Föreningen har totalt fem stycken tvättstugor, belägna i vart ett av husen. Dessa är avsedda endast för de boende.

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan.

BH med bygel och mattor får inte tvättas i tvättmaskinerna, då dessa kan orsaka skada.

Husdjur, såsom katter och hundar, får ej vistas i tvättstugan.