

ORDNINGSREGLER för Bostadsrättsföreningen Höjegården i Lund.

Ansvar för ordningen.

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

Alla medlemmar i föreningen är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna (se våra stadgar §13). Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har man inte bara rätten till en bostad utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

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

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarliga fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Om medlem trots anmaning från styrelsen inte följer reglerna kan det i värsta fall bli fråga om uppsägning.

Har du frågor?

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

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i fastigheten – kontakta i första hand vaktmästaren, Örestads bevakning samt styrelsen. Telefonnummer finns anslagna i trappuppgången.

2. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten stängs efter in- och utpassering.
- b) Lämna inte källardörrar öppna.
- c) Lägenheten ska vara utrustad med brandvarnare. Du ansvarar själv för funktionstest och byte av batteri.
- d) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under längre tid. Observera att föreningen inte har någon huvudnyckel som kan användas om vi i en akut situation skulle behöva ha tillträde till din lägenhet (exempelvis om en vattenskada skulle uppstå).

3. Om vatten/avlopp och el

- a) Var sparsam med vattenförbrukningen och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar (kontakta vaktmästaren). Kostnader för vatten betalas av alla medlemmar gemensamt.
- b) Du måste regelbundet själv rengöra vattenlås och golvbrunnar i lägenheten. Om stopp i avlopp beror på egen oaktsamhet ansvarar du själv för kostnaden för rensning. Vid stopp i avlopp kontaktar du själv fackman för hjälp med detta.
- c) Kemiska produkter typ färgrester och lacknafta får inte hällas ut i avloppet.
- d) Använd inte snålspolning då du spolat ner papper. Detta för att minimera risk för stopp.
- e) Var sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen.

4. Balkonger

Balkonger får *inte* användas för:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) Matförvaring, pga. risk för skadedjur.
- c) Skakning av mattor, sängkläder etc.
- d) Upphängning av tvätt o dyl.
- e) Grillning. Observera att ingen form av grillning får ske, varken på, eller i anslutning till balkong. Detta av hänsyn till grannar samt brandsäkerhet.

Blomlådor ska placeras innanför balkongräcket. Inga andra föremål får heller hängas på utsidan av balkongerna.

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

5. Markiser

Den färg och det tyg som gäller för markiser är följande:

Sandatex Arkitekt nr. 79, NCS: 4000-N, Pantone: Cool Grey 5C

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm. ska piskställning på gården användas.

6. Tvättstugor/källare

- a) Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna; var vänlig följ dessa regler. Observera att tvättid får nyttjas av annan, först om den som bokat tiden inte påbörjat sin tvätt en timme efter tvättidens början.
- b) Du får *inte* förvara personliga tillhörigheter i källarens korridorer/gångar.
- c) Du får *inte* förvara motordrivna fordon i källaren
- d) Undvik att förvara stöldbegärlig och fukt känslig egendom i källaren. Tänk på att kontrollera med ditt försäkringsbolag hur din egendom skall förvaras i källarutrymmena för att din försäkring ska gälla.

7. Trapphus

Enligt gällande brandskyddsregler får inga som helst tillhörigheter förvaras i trapphusen.
Observera att detta även gäller utrymmet under trappan i källarplan.

8. Cyklar, mopeder, barnvagnar och rollatorer

Cyklar ska förvaras i källarens cykelrum eller i cykelställ och inte ställas utanför porten.

Barnvagnar placeras i avsett barnvagnsrum i källaren i respektive hus. Dessa får **inte** placeras i entréer eller källargångar enligt gällande brandskyddsregler.

Det är förbjudet att köra moped inom fastighetens område och att parkera cyklar och mopeder mot fasader eller i trapphus och källargångar.

8. Bilkörning

Du får endast framföra bil framför entréerna i undantagsfall. Sådana undantag är exempelvis lastning/lossning av tyngre gods och hämtning/lämning av rörelsehindrad person. Vid sådan transport ska bilen skyndsamt flyttas till ordinarie parkeringsplats.

9. Rökning

Det är inte tillåtet att röka i tvättstugan med tillhörande utrymmen, trapphus, källarutrymmen eller i andra gemensamma utrymmen inom fastigheten.

10. Avfallshantering

- Vårt avfallssystem består av ett antal nedgrävda kassuner vid gaveln på hus 21. Vi sorterar papper, kartonger, hårdplast, metall och glas enligt de regler som fastställts av Lunds Renhållningsverk. Glödlampor, småelektronik, lysrör och batterier lämnas in i "Samlaren" vid ingången till Hemköp vid Karhögstorg. Större sopor skall lämnas på Sysavs återvinningsstation. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn!

Tänk särskilt på att:

- matavfall ska avlämnas i de papperspåsar föreningen tillhandahåller. Plastpåsar får inte användas!
 - kartonger ska plattas till innan de stoppas i kärlet
 - metallock ska skiljas från glasburkar
- b) Du ansvarar själv för att forsla bort grovsopor, gamla TV-apparater och annan större elektronik till kommunens avfallsanläggning.

11. Parabolantenn

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

12. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn.

Om du störs av grannen ***ansvarar du själv*** för att tala med grannen om problemet. ***I andra hand*** vänder du dig till styrelsen. Om den som stör inte rättar sig efter flera tillsägelser från styrelsen kan man i allvarigare fall bli uppsagd från sin lägenhet.

Skyldigheten att visa hänsyn till grannarna gäller också i gemensamma utrymmen som trapphus, källare, tvättstuga och grönområden. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa dag före arbetsdag 22.00 – 07.00. Man bör bl.a. undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Har ni fest så informera gärna grannarna i god tid om ni tror att ni kommer att störa. Sätt exempelvis gärna upp en lapp i trappuppgången/uppgångarna med namn och telefonnummer så att det går att slå en signal om det skulle behövas.

13. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd. Begäran om tillstånd ska vara skriftlig och innehålla skälen för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för som längst ett år i taget; därefter måste en ny begäran lämnas in.

14. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten framgår av föreningens stadgar. Du ansvarar själv bl.a. för väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt. Du ansvarar också för ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Skador på fastigheten som orsakas av fel betalas i dessa fall helt av den enskilde medlemmen.

Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar.

Tänk på att ha en särskild hemförsäkring för bostadsrätt om ansvaret för skadan skulle hamna på dig.

15. Ohyra

Bostadsrättshavaren ska genast underrätta styrelsen om förekomst av ohyra, oavsett på vilket sätt ohyran har kommit in i lägenheten.

Matavfall får inte hanteras på sådant sätt att det uppstår risk för att råttor, möss eller andra skadedjur dras till fastigheten. Man får exempelvis inte förvara mat eller matavfall på balkongen så att det drar till sig skadedjur och/eller fåglar.

16. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, tapetsera, måla, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Du ansvarar för att arbetet utförs fackmannamässigt. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd. Det gäller om du exempelvis vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas en bygganmälan för att utföra vissa förändringar i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Innan du påbörjar en förändring; fyll i och lämna in dokumentet "Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet" till styrelsen. När du fått tillbaka denna godkänd, så kan du påbörja din förändring.

Tänk på att ta hänsyn till grannarna när bullerstörande arbete ska utföras.

17. Om du tänker flytta

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. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelsehandlingen lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar lägenheten!

Dessa ordningsregler gäller som komplement till föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen att gälla från och med 2019-06-27.