

## ***Ordnings- och trivselregler för brf Lundby Kyrkby***

### ***Varför ordningsregler?***

När man bor med bostadsrätt har man många rättigheter och skyldigheter. Dessa regleras bl a i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar.

Hyran i en bostadsrättsförening kallas årsavgift. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre medlemmarna gemensamt sköter sin bostadsrättsförening desto bättre blir föreningens ekonomi. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och minimera boendekostnaderna.

Gemensamma regler för att hålla ordning kan bidra till trivsel och till ett engagemang för att hålla nere medlemmarnas kostnader för boendet. Läs därför genom ordnings-trivselreglerna och dra dig inte för att lämna synpunkter på innehållet eller förslag till ändringar eller kompletteringar.

Ordningsreglerna gäller inte bara för bostadsrättshavaren. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster

### ***Vad händer om ordningsreglerna inte följs?***

Om reglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningens övriga medlemmar kan dock inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

### ***Gemensamma utrymmen***

I anslutning till bostaden finns gemensamma utrymmen i form av entréer, trappuppgångar, parkeringsplatser och garage i källare med plats för cykelförvaring. Meningen är att alla boende ska kunna nyttja dessa utrymmen. Ta för vana att alltid lämna ett gemensamt utrymme i sådant skick som du vill ha det när du själv kommer dit

Entréer och trapphus får inte blockeras av cyklar, barnvagnar eller andra föremål som hindrar vid städning eller utryckningar pga brand, sjukdom eller olycksfall.

- Din cykel måste vara låst med godkänt lås även vid förvaring i garage för att din försäkring ska gälla vid ev cykelstöld.
- Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen.
- Förvara inte brandfarliga kemikalier och/eller vätskor i förråd eller garage.
- Garagen har en plats för varje lägenhet, men efterfrågan är större då det finns flera hushåll som har mer än en bil. Det finns även hushåll som inte använder sin plats. Anmäl till styrelsen om du behöver ytterligare plats eller vill upplåta din plats till annan boende. **Garageplats får inte upplåtas till någon som inte är medlem i bostadsrättsföreningen.**
- Det finns även gästparkeringar vid söder- och norrgavel på hus B. Sammanlagt 8 platser. Dessa ska användas av gäster till föreningens medlemmar eller **vid tillfälliga korttidsparkeringar av boende. Det är alltså inte tillåtet att regelbundet använda gästparkeringen för sin eventuella andrabil.**
- Inom fastigheten finns ett sophus. Här får endast hushållsavfall slängas. Det finns särskilda kärl för komposterbart avfall. Dessutom finns backar och förvaringskärl för småelektronik, glödlampor, lysrör och batterier. **Alla kostnader för avfallshanteringen belastar föreningens gemensamma ekonomi.** I soprummet finns tydliga anvisningar om var man kan lämna skräp och grejer som inte är hushållsavfall och/eller som kan återvinnas. **Sådant som inte ska slängas i vårt sophus är t ex tidningar och förpackningar som kartonger (pizza-/mjölk-juice-/postpaket) och förpackningar av glas, metall eller plast.**
- **Se till att dörrar stängs efter dig när du lämnar gemensamma utrymmen. Lämna aldrig en dörr i uppställt läge utan uppsikt. Inte ens en varm sommardag. Släpp inte heller in någon okänd och lämna aldrig ut portkoden till någon utomstående.**
- Sommarmöbler kan, i mån av plats, vinterförvaras i utrymme i anslutning till cykelplatserna i hus A och B.

### *Gården*

- Hundar ska vara kopplade till husse eller matte. Givetvis håller hundföraren rent efter vovven. **Katter ska hållas borta från lekplatsen; framförallt viktigt att de inte vistas i sandlåda eller på andra ytor där småbarn leker.**
- Mata inte fåglar så att rester lämnas och placera inte något ätligt utomhus som kan dra råttor eller andra hungriga djur till gården.
- Om du upptäcker råttor eller andra skadedjur på gården är det bra om du rapporterar till styrelsen och anger när och var de syntes
- Bilkörning på gården ska undvikas så långt möjligt
- Du och barnen ansvarar för att inte leksaker ligger och skräpar på lekplatsen eller andra ställen på gården
- **Boulebanan ska inte användas för annat än boulespel**

### *Balkonger och uteplatser*

- **Det är ej tillåtet att borra eller spika i fasaderna eller på annat sätt göra åverkan på dem. Våra enstegstätade fasader är mycket ömtåliga. Minsta spricka kan medföra fuktskador.**
- Blomlådor får inte utgöra en fara för andra. De bör därför monteras på insidan av räcket.
- Vattna inte grannen under din balkong. Det är obehagligt med blomvatten från ovan när man vistas på altanen.
- Skaka inte mattor, sängkläder eller dylikt från balkong eller fönster och självfallet inte i trapphuset.
- **Markiser eller andra fasta anordningar kräver tillstånd av styrelsen. Återigen pga våra känsliga fasader.**
- **Kolgrillar ska inte användas på altaner och balkonger**

### *Hänsyn*

- Stör inte dina grannar i onödan. Som regel bör det vara tyst i husen mellan kl 23 och 6.
- Informera gärna dina grannar om du tänker ha fest. Känner du dig störd av din granne så tala i första hand med denne. Om påpekanden inte hjälper kan du kontakta styrelsen.
- Sön- och helgdagar bör man vara särskilt hänsynsfull om man håller på med ljudliga arbeten i lägenheten t ex i samband med reparations- eller ombyggnadsarbeten.

### *Förändringar, skador etc*

- Du får inte göra större förändringar i din lägenhet utan att ta reda på om du behöver styrelsens tillstånd eller bygglov; **se föreningens stadgar**
- Styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring som även omfattar bostadsrättshavarens ansvar; medlemmarna behöver sålunda inte ha bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Vid inträffad skada ska styrelsen kontaktas. **Styrelsen anmäler skadan till försäkringsbolaget.** Föreningens försäkring innehåller också skadedjursbekämpning via Anticimex

### *Bredband TV och telefoni*

- Föreningen har ett gemensamt abonnemang för alla medlemmar hos Comhem. **Avgiften ingår i årsavgiften.**

### *Gemensamma kostnader*

Våra gemensamt påverkbara driftkostnader är i första hand fjärrvärme, vattenförbrukning, sophämtning och el i gemensamma utrymmen. Dessutom kan kostnader för skötsel av fastigheten påverkas genom medlemmarnas egna arbetsinsatser.

- Låt aldrig kranar stå och rinna eller droppa i onödan. Se till att inte toaletten står och rinner. Du har ansvar för att åtgärda sådana brister som beror på otäta kranar eller annat läckage.
- Åstadkom inte onödiga stopp i avlopp i kök eller badrum. Matolja är stor bov i köken. Häll aldrig överbliven olja i avloppet utan samla istället upp det i burk eller dylikt och lägg i restavfall. Hushållspapper är bra att torka bort oljerester med. Använt hushållspapper läggs i kompostpåsen. Slå gärna några liter kokande vatten i avloppen någon gång. Använd papperskorg i badrummet för våtservetter, tops och annat. I toaletten får bara läggas toapapper och sådant som passerat kroppen. Detta kan verka självklart men erfarenheten tyder på annat. Observera att bostadsrättshavaren oftast är ansvarig för åtgärd mot stopp i avloppet då de flesta stoppen uppstår före huvudstammen, oftast i vattenlåset.

Vi har avtal med ett företag för driften av fjärrvärmecentralen. Det är viktigt att alla boende i föreningen upplever en tillfredsställande inomhustemperatur. Kontakta styrelsen om du är missnöjd med uppvärmningen. Några sätt att påverka temperaturen

- Blockera inte värmetillförseln genom att stänga in radiatorerna eller termostaterna med tjocka gardiner eller möbler samt undvik ”överdriven” vädring
- Om det blir för varmt. Ändra inställningen på termostaterna.
- Rapportera till styrelsen om du har under 21 grader i något rum. Temperaturen ska mätas mitt i rummet och på 1 till 1,5 meters höjd över golvet
- Om du har egna tips att komma med när det gäller uppvärmningen så låt styrelsen ta del av dem.

### *Säkerhetsfrågor*

Vi är anslutna till Polisens koncept för grannsamverkan mot brott.

- Låt dina grannar veta om du är bortrest någon längre tid och lämna gärna kontaktuppgifter till någon i föreningen
- Samarbeta gärna med grannar eller bekanta så att lägenheten ser bebodd ut även när du är bortrest.
- **Rapportera till styrelsen om du ser märkliga företeelser som kan tyda på förberedelser för eller inträffade brott.**

**Varje lägenhet ska vara försedd med minst en fungerande brandvarnare**

- Lämna aldrig brinnande stearinljus utan tillsyn.
- Se till att spisfläkt blir rengjord vid behov.
- Installera gärna timer till spisen för att undvika torrkokning o dyl
- Se till att ludd och damm tas bort från torktummlaren

**Lås och nycklar** är registrerade med beteckning och löpnummer. Detta betyder att nyckelansvarig i styrelsen kan identifiera alla nycklar som finns till husen. Det ska inte vara möjligt för någon enskild att kopiera en nyckel. För att kopiera en nyckel krävs behörighet som är registrerad hos nyckelleverantören. Behöver du köpa en extra lägenhetsnyckel ska du kontakta den nyckelansvarige styrelseledamoten. Alla nycklar kvitteras av mottagaren och kvittensen arkiveras hos nyckelansvarig. Om nycklar förkommer är lägenhetsinnehavaren skyldig att byta ut lägenhetens dörrlås vid en försäljning. **Föreningen har ingen huvudnyckel.**

*Föreningens styrelse arbetar alltid för att du ska trivas i föreningen. Styrelsen tar gärna emot frågor, synpunkter och förslag. Namnen på styrelsens ledamöter finns i varje trappuppgång. Bästa sättet att nå styrelsen är att använda styrelsens E-post: [brf.lundby@mail.com](mailto:brf.lundby@mail.com) E-postadressen finns också i informationen i trapphuset, liksom adress och telefonnummer till styrelseledamöterna.*

2019-02-17

**Styrelsen för Brf Lundby Kyrkby**

*Dessa ordnings- och trivselregler ersätter tidigare utgivna ordningsregler*