

**Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund**  
**Ordningsregler**  
**A -- Ö**  
**Antagna av föreningsstämman 20 maj 2019**

**Inledning**

Brf Stadsparken i Lund bildades 1934 och inregistrerades 15 juni 1936. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södertull 23 i Lunds kommun med adress Gyllenkroks allé 19. Föreningen har 18 bostadsrätter.

Grundläggande bestämmelser om föreningen och dess medlemmar återfinns i föreningens stadgar och gällande lagstiftning. Som komplement till detta har föreningen beslutat om ordningsregler av särskild vikt.

Ordningsreglerna är utformade på så sätt att de ska förbättra boendeförhållandena för alla boende i föreningen och förhindra olyckor och säker utrymning. De är också skrivna för att säkerställa ett gott underhåll av fastigheten vilket ger lägre underhållskostnader och följaktligen lägre avgifter samt högre värde på bostadsrätten.

Reglerna är ibland självklara och är baserade på normalt hänsynstagande. På förekommen anledning måste detta dock påpekas i vissa fall.

Upprepade brott mot ordningsreglerna även efter påpekanden från styrelsen kan vara grund för förverkande av bostadsrätten. Se även Bostadsrättslagen (BRL 2016\_111) 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter 18 §.

Föreningens stadgar, dessa ordningsregler och annan information återfinns på hemsidan [www.brfstadsparkenilund.se](http://www.brfstadsparkenilund.se)

**Andrahandsuthyrning och besökande**

En bostadsrätt upplåts i syfte att bostadsrättshavaren själv skall bo permanent i den. Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand kan få göra det under vissa villkor som framgår av lagstiftning och föreningens stadgar 18 §.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att informera samtliga boende och besökande i dennes lägenhet om dessa ordningsregler. Bostadsrättshavaren är också ansvarig för att boende och besökande i dennes lägenhet följer ordningsreglerna.

**Anslagstavla**

Anslagstavlan i entrén är avsedd för föreningen och boende. Styrelsen sätter här även upp allmänna meddelanden. Reklam eller annan icke föreningsrelaterad information får inte sättas upp. Den som sätter upp ett meddelande ska också se till att det tas ned när det inte längre är aktuellt.

## **Balkonger**

Bostadsrättshavare som har balkonger ska vårda dessa. Risk för fukt och isbildning gör att balkonggolvet inte får täckas med mattor året om. Balkongerna ska hållas fria från snö och is. Breddavloppen ska rensas från löv, jord och annat skräp minst en gång varje år av bostadsrättshavaren.

## **Bastu**

Föreningen har en bastu med dusch i källaren. Den får användas av boende och deras gäster. Bokningslista finns uppsatt utanför bastun. Särskilda ordningsregler för bastun finns uppsatta. Grundregeln är att bastun ska lämnas i det skick som man själv önskar finna den. De boende som utnyttjar bastun förutsätts också delta i regelbundet underhåll såsom städning, oljning m.m.

## **Bostadsrättshavare/Boende**

Bostadsrättshavare kallas den som äger lägenheten. Bostadsrättshavare är också medlem i föreningen. Boende kallas den som bor i lägenheten som bostadsrättshavare eller som andrahandsboende.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att informera samtliga boende och besökande i dennes lägenhet om dessa ordningsregler. Bostadsrättshavaren är också ansvarig för att boende och besökande i dennes lägenhet följer ordningsreglerna.

## **Brandlarm**

Varje lägenhet ska enligt föreningens stadgar 11 § vara försedd med ett fungerande brandlarm. Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad skaffa brandlarm. Batterierna bör bytas en gång om året och helst på hösten (inför säsongen när flest lägenhetsbränder förekommer) för att säkerställa en fullgod funktion.

Avsaknad av fungerande brandlarm innebär en stor risk för att en brand i lägenheten inte upptäcks i tid varför avsaknad av brandlarm under inga omständigheter kan tillåtas.

Bostadsrättshavaren uppmanas att också inköpa brandfilt och brandsläckare som placeras på lämpligt ställe i lägenheten.

## **Cyklar**

Cykelställ finns utanför entrén. Cykelställ finns även i cykelförrådet som nås via den låsta källardörren bredvid källsorteringsanläggningen. Cyklar får inte placeras framför ytterdörren eller gången som leder fram till den och inte heller i trapphuset.

I cykelförrådet gäller samma regler som i föreningens övriga gemensamma utrymmen.

Styrelsen genomför inventering av cyklar och annat i cykelförrådet med jämna mellanrum och med tidig och god information till de boende. Cyklar och annat, som inte är märkta med ägarens namn, kan transporteras bort om styrelsen finner detta lämpligt.

## **Dörrar till lägenheterna**

Föreningen har säkerhetsdörrar av klass 3. Boende får under inga omständigheter spika, borra eller på annat sätt göra åverkan på dörrarna, eftersom brandskyddet då tar allvarlig skada eller "boarding" riskerar att spricka. Om boende är orsak till åverkan på dörren är bostadsrättshavaren ersättningskyldig.

### **Elektronikskrot**

Med elektronikskrot menas allt som innehåller elektronik då det kastas, t.ex. TV-apparater, datorer, mobiltelefoner, dammsugare, glödlampor, elkablar, dataspel etc. Elektronikskrot ska i första hand lämnas in på det ställe där ny vara köps, då producenten är skyldig att ta hand om en gammal vara då en ny vara köps. Om elektronikskrotet inte kan lämnas till inköpsstället är det den boendes ansvar att lämna det vid någon av Lund kommuns återvinningscentraler. Elektronikskrot får inte ställas/lämnas i något av föreningens gemensamma utrymmen.

Glödlampor och lysrör ska placeras i därför avsett kärl i källaren. Batterier ska lämnas i batteriholk som hänger vid källsorteringsanläggningen och på väggen i elcentralen i källaren. Föreningen ombesörjer att lampor och lysrör samt innehållet i batteriholken lämnas till återvinningscentral.

### **Entrédörrar på fram- och baksidan**

Dörrarna till trapphuset och cykelförrådet måste hållas stängda. Vintertid kan entrédörren på framsidan kärva varför de boende måste se till att dörren verkligen går i lås vid ut- och ingång.

Dörrar får endast ställas upp under kortare tid för att underlätta för transporter o. dyl.

### **Fågelmatning**

På grund av hälsorisker, främst genom förorening, är det förbjudet att mata fåglar från balkonger eller fönstren. Maten får inte heller läggas på marken där den kan locka till sig möss och råttor.

### **Försäkring**

Bostadsrättshavare är skyldig att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har tecknat gemensamt s.k. bostadsrättstillägg varför denna del i hemförsäkringen inte behöver tecknas av bostadsrättshavaren. Se även föreningens stadgar 13 §.

### **Hissen**

Fel på hissen ska anmälas till ThyssenKrupp på telefonnummer som finns anslaget i och på utsidan av hissdörren på bottenvåningen samt på lista på anslagstavlan. Larmknapp finns inne i hissen. Hissen får inte överbelastas. Notera att både gallerdörren och yttre hissdörren måste noggrant stängas när hissen lämnas.

### **Husdjur**

Husdjur får inte rastas på föreningens gräsmattor. Ägare till husdjur får inte tvätta djurfiltar i tvättmaskinen med hänsyn till boende med allergier.

### **Julgranar och andra växter**

Det är de boendes ansvar att forsla sin julgran till någon återvinningscentral. Julgranar och andra döda eller icke omskötta växter får inte ställas på balkonger eller slängas i trädgård eller på kompost.

## **Källare, vind, entréer, trapphus och övriga gemensamma utrymmen**

Brandskyddsbestämmelserna kräver att entréer, trapphus samt gångar i källare och vindar hålls helt fria från föremål.

Enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor 2 § stadgas att ägare till byggnader ska "i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand."

Detta innebär att det är förbjudet att förvara barnvagnar, rollator och dylikt i entréer, trapphus och på andra ställen där de försvårar en snabb utrymning eller tillträde för räddningstjänsten. I de fall då boende bryter mot dessa regler kan styrelsen uppmana de boende att vidta snar rättelse.

Varje lägenhet disponerar ett vindsförråd och ett källarförråd. På vinden finns även två större rum som kan användas för tillfällig förvaring av föremål som inte får plats i förråden. Det större rummet på vinden kan också användas som torkvind.

Varje föremål i något gemensamt utrymme måste vara tydligt märkt med ägarens namn. Styrelsen genomför inventering av föremålen i dessa "stor-förråd" med vissa mellanrum. Föremål som ägaren inte längre vill ha kvar ska ta bort på ägarens bekostnad. Föremål som inte är märkta kan transporteras bort genom föreningens försorg efter att anslag om detta har satts upp i god tid. Styrelsen har också rätt att ålägga den som förvarar föremål i dessa utrymmen att avlägsna dessa på egen bekostnad.

## **Lägenhetsskötsel**

De boende ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Var gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar går regleras i stadgarna 11 §.

## **Motionsrum / Bordtennisrum**

Föreningen har ett motionsrum. Boende kan även placera egen införskaffad utrustning för träning i rummet. Samtliga boende har då möjlighet att utnyttja denna utrustning. Boende ska väl vårda utrustningen. Lokalen ska iordningställas efter användning av bordtennisbord eller annan utrustning varefter lokalen lämnas i det skick som man själv önskar finna den.

## **Namnskyltar**

Lägenhetsdörr kan förses med namnskylt. Denna måste i så fall fästas med magnet eftersom åverkan på dörren allvarligt skadar dörrens brandskyddsfunktion.

## **Nedskräpning**

Nedskräpning och kastande av cigarettfimpar på föreningens ytor och utrymmen såsom t ex gräsmattor, häckar, planteringar, område för källsortering etc. är förbjudet. Styrelsen kan ålägga bostadsrättshavare att betala för städning av nedskräpning som förorsakats av någon som bor eller vistas hos bostadsrättshavaren.

## **Ohyra**

Vid iakttagelser av ohyra ska skadebekämpningsföretag omedelbart kontaktas. Då vissa typer av ohyra, t.ex. vägglöss, snabbt kan sprida sig i fastigheten måste den boende även underrätta styrelsen så övriga boende kan informeras om lämpliga åtgärder.

## **Ombyggnader och reparationer**

Bostadsrättshavaren ansvarar själv för utformningen av lägenhetens inre med iakttagande av vad som följer av stadgarna 12 § och tvingande lag. Ombyggnader och reparationer i lägenheterna får endast utföras om de görs på ett fackmannamässigt sätt. För ombyggnader som berör bärande konstruktioner, fönster, väggar, el, vatten, värme och ventilation eller lägenhetens disposition krävs i de flesta fall bygglov eller bygganmälan. Styrelsens tillstånd ska ovillkorligen alltid inhämtas innan ombyggnad sker. Styrelsen bedömer sedan hur ärendet ska hanteras. Om bostadsrättshavaren vidtar ändringar i strid med detta och stadgarna har föreningen rätt att vidta åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **Pannrum**

Pannrummet kan användas som temporär verkstad och hobbyrum av de boende. Pannrummet får inte användas för långtidsförvaring av utrustning, material eller annat. Verktyg som används och lånas ska lämnas tillbaka och utrymmet ska efter arbetet städas och lämnas i det skick som man själv önskar finna det.

## **Parkering**

Föreningen äger inga parkeringsplatser. Motorfordon får under inga omständigheter parkeras på gräsmattorna.

## **Reparationer**

Se Ombyggnader.

## **Rökning**

Rökning är förbjuden i trappuppgången, i andra gemensamma utrymmen, på balkonger, vid entréer, på gångar samt i trädgården och på gräsmattor både på fram- och baksidan.

## **Sopor**

Sopor får inte placeras i trappuppgången.

Föreningen har en källsorteringsstation. Varje bostadsrättshavare har erhållit en nyckel. Extra nyckel till anläggningen kan köpas. Källsorteringssystemet är bara dimensionerat för normala mängder. Det är viktigt att sopor placeras i rätt slags kärl. Boende uppmanas att platta ihop förpackningar och kartonger så att inte kärlet fylls med "luft". Detta gäller särskilt kärlet för återvinning av papp och kartong.

Föremål, som inte ryms i sopkärlet, måste den boende själv frakta till någon återvinningscentraler. Detta gäller även vid in- och utflyttning samt vid renovering av lägenheten. Den boende står själv för kostnader i samband med detta.

## **Städning av allmänna utrymmen**

Städning av allmänna utrymmen sköts genom entreprenör med regelbundenhet beroende på vilken del av fastigheten det gäller.

Om den boende spiller något eller på annat sätt förorsakar onormal nedsmutsning är den boende skyldig att ta hand om detta. Föreningen får debitera den boende för nödvändig särskild städning. Föreningen drabbas annars av extra kostnader.

De boende uppmanas att noga torka av skorna på entrémattorna för att bibehålla trevnad, reducera städbehovet och därmed kostnaderna.

## **Störande ljud**

Fastigheten är lyhörd och föreningen har medlemmar i alla åldrar. De boende uppmanas att ta hänsyn till detta. Allmänt gäller att alla ljud ska vara dämpade mellan kl. 22.00 och 07.00 (09.00 på lördagar, aftnar samt sön- och helgdagar). Detta innebär också att maskinerna och fläktarna i tvättstugan inte får användas under dessa tider.

De boende uppmanas att be gäster att vara så lågmälda som möjligt i trapphuset och i hissen på kvällen.

## **Skador**

Skador i trapphuset eller i andra gemensamma utrymmen som förorsakats av den boende eller dennes uppdragstagare (entreprenör) ska ersättas av den boende. Detta är särskilt viktigt vid in- och utflyttning när möbler och annat bärs i trapphuset.

## **Tvättstugan**

Föreningen har en tvättstuga som bokas på lista på anslagstavlan i entrén. Varje dag är indelad i fyra tvättpass: 07:00 – 09:00, 09:00 – 12:00, 12:00 – 17:00 samt 17:00 – 22:00. Passet 07:00 – 09:00 kan inte bokas utan får användas vid behov av den som först anländer. Passet 07:00 – 09:00 får inte utnyttjas på lördagar, aftnar samt sön- och helgdagar. Tvättstugans maskiner och torkanläggning får, p.g.a. störning för dem som bor över tvättstugan och normalt hänsynstagande, under inga förhållanden användas utanför dessa tider, dvs mellan 22:00 och 07:00.

Om en tvättid inte börjat utnyttjas efter en timme är passet öppet för andra boende. Den som utnyttjar denna möjlighet måste dock meddela den som bokat tiden att passet tas över t. ex. genom anteckning på bokningslistan. Maximalt får två tvättider bokas tillsammans efter varandra. Tvätt som torkas ska avlägsnas senast en timme efter tvättidens slut. Det innebär att den som utnyttjat kvällspasset ska avlägsna torkad tvätt senast 08:00 följande morgon.

De boende uppmanas att göra rent tvättmedelsbehållare i tvättmaskinerna och rensa luddfilter i torktummlaren efter användning som en hänsynsfull gest till nästa boende som tvättar.

Grövre mattor får inte tvättas i maskinerna. De boende uppmanas att inte kasta tvättmedelspaket och dylikt i sopsäcken i tvättstugan utan ta paketen till återvinningsstationen. Detta reducerar föreningens kostnader för underhåll och städning.

## **Ventilation**

Lägenheterna ventileras genom självdrag. Ventilerna får inte täckas över med tapeter eller annat utan måste alltid kunna öppnas och stängas efter behov.

## **Vind**

Varje föremål i något gemensamt utrymme måste vara tydligt märkt med ägarens namn. Styrelsen genomför inventering av föremål på vinden med vissa mellanrum. Föremål som ägaren inte längre vill ha kvar ska ta bort på ägarens bekostnad. Föremål som inte är märkta kan transporteras bort genom föreningens försorg efter att anslag om detta har satts upp i god tid. Styrelsen har också rätt att ålägga den som förvarar föremål i dessa utrymmen att avlägsna dessa på egen bekostnad.