

ORDNINGSGREGLER FÖR BRF VIPEMÖLLAN 4, LUND

Organisationsnummer 769611–8533

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler!

För dessa ordningsregler gäller att:

- Reglerna är komplement till lagar och stadgar.
- Reglerna är upprättade i enlighet med "ortens sed".
- Överträdelse kan medföra förverkande av bostadsrätten.
- Styrelsen ansvarar för uppdatering av ordningsreglerna.

Ansvar för trivsel

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 trivselfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är trivsel, ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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. Bemöt andra boende, dina grannar, på samma sätt som du själv vill bli bemött.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

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

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, och om medlemmen trots anmaningen inte följer reglerna, kan det bli fråga om att förlora nyttjanderätten till lägenheten.

Vad som kan utgöra grund för förverkande av nyttjanderätten till en lägenhet och då styrelsen är berättigad att föra en uppsägning anges i 7 kap, 18 § BRL Bostadsrättslagen.

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen via mail, info@vipemollan4.se.

1. Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom väl. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om en akut skada skulle inträffa i huset, tag kontakt med någon i styrelsen.
- Vid brand och olycksfall ring 112, vid el-fel i lägenheten slå av säkringen, vid vattenläcka inne i bostaden färskvatten (varmt/kallt): stäng ventiler, finns i ett skåp i hallen.
- Vattenläcka vid radiatorer (radiatorvatten) ring ansvarig entreprenör. Kontaktuppgifter finns på anslagstavla i respektive entré.

2. Om säkerhet

- Kontrollera att porten i entrén in till fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när du öppnar via porttelefonen.
- Var försiktig med eld. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare som är i drift. Närmare information lämnas av styrelsen.
- Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med varmvattnet och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el i gemensamma utrymmen betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, uteplatser

Balkonger/uteplatser BV får inte användas för

- skakning av mattor, sängkläder mm. Däremot går det bra att vädra kläder och sängkläder.

Tänk på:

- att placera blomlådor innanför balkongräcket.
- se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

Regler för grillning:

Grillning är tillåtet med el- respektive gasogrill.

- öppna upp vid inglasad balkong/uteplats.
- förvara gasol enligt föreskrifter från MSB:
<https://www.msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/gasol-hemma/>
- se pkt brandsäkerhet (13) i dessa regler.
- gasol får ej förvaras innanför inglasningen av balkong/uteplats på grund av den värmeutveckling som kan ske där.

Markiser, inglasning av balkonger och uteplatser samt trallgolv av trä på balkonger

Kontakta styrelsen för detaljerade riktlinjer gällande markiser, inglasning och byte av trallgolv på balkonger.

Kontakta även styrelsen innan du tar in offert och påbörjar arbetet. Bygglov krävs för inglasning. Bygglov finns och hanteras av styrelsen.

5. Matning av fåglar

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

6. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställ och inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras i entrén. Undantag kan beslutas av styrelsen.

7. Avfallshantering, el avfall, kemiska produkter

- Soppåsar får ej ställas i trapphuset.
- Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning.
- 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 närmaste miljöstation/lämnas på av föreningen särskilt anvisad plats. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- Om något kärl är fullt hänvisar styrelsen till det stora miljöhuset eller närmaste miljöstation.

I vårt eget miljöhus mellan hus 113 och 115 får **ENBART** deponeras

- Restavfall
- Matavfall
- Matfett (Matfett får inte spolas ner i avloppet. Torka ur stekpanna med hushållspapper och lägg i påsen för matavfall. Större mängd matfett samlas ihop i flaska/kärl för deponering på närmaste miljöstation)
- Glas
- Papper/Kartong
- Tidningar
- Batterier
- Plast

I stora miljöhuset deponeras

- Papper/Kartong
- Tidningar
- Brännbart
- Batterier
- Plast
- Metall
- Glas
- Glödlampor
- Elektronik (dock ej TV-apparater)

I stora miljöhuset finns:

Lagerhållning av bruna kompostpåsar

Box för insamling av kläder/textil

8. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utrustning på fasad, murar eller balkongräcke.

9. Husdjur

Bostadsrättshavare får ha husdjur. En del husdjur t.ex. vissa ormar kräver tillstånd från Länsstyrelsen eller annan myndighet. Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och i parken.

10. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i trapphus, hiss samt i parken.

Barns lek är ett naturligt beteende och anses inte vara en störning.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 23 på kvällen till kl. 07 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid.

Om du utövar musik eller använder musikanläggning, radio, TV, hemmabio etc. mellan kl. 23.00 – 07.00 ska du tillse att övriga boende inte störs.

Om du anordnar fest och som kan innebära en hög ljudvolym efter kl. 23.00, bör du i god tid informera dina grannar.

Bemöt andra boende så väl som besökare på samma sätt som du själv vill bli bemött.

Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

11. Lägenhetsunderhåll

Du som bostadsrättshavare 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 ytterdörr. Om något går sönder måste du själv 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg. Du kan även ha ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring.

Du som bostadsrättshavare ansvarar för skada som uppkommer vid inbrott/inbrottsförsök eller annan åverkan. Se stadgar §35, bostadsrättshavarens ansvar.

12. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Arbetet med mindre förändringar får utföras alla dagar mellan 08.00 -17.00. Undvik större helger. Informera gärna dina grannar i huset.

Mer omfattande förändringar (§43 i stadgarna) kräver dock styrelsens tillstånd, exempelvis om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång. Arbetet med dessa förändringen får utföras vardagar mellan 08.00 – 17.00. Du ska senast 14 dagar innan arbetets påbörjande, informera berörda grannar/medlemmar i huset. Informationen ska vara i pappersformat och läggas i respektive postfack. Du ska även sätta en skriftlig information i entrén. Informationen ska vara begriplig för en lekman och innehålla tidplan för förändringen, vad som kan orsaka mycket buller eller annan markant störning samt kontaktuppgifter till dig.

13. Brandsäkerhet och utrymning

För att minimera risken för anlagd brand och skapa bra förutsättningar för utrymning är det viktigt att gemensamma utrymmen hålls fria och dörrar mellan brandceller hålls stängda.

Kom ihåg att trapphuset är din utrymningsväg och att utrymning i ett rökfyllt trapphus under stress väsentligt försvåras om det står möbler, barnvagnar, rollatorer med mera i vägen.

- Dörrar ska alltid hållas stängda för att minska risk för spridning av brand och rök.
- I lägenhetsförråd och garage får inga brandfarliga varor förvaras. Hit hör vätska i form av exempelvis t-röd, spolarvätska och tändvätska samt gaser såsom gasol och många sprejburkar. I en bil får dock en reservdunk med drivmedel förvaras.
- I lägenheten och på öppen balkong/uteplats får brandfarlig vätska och gas förvaras enligt föreskrifter från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Brandfarlig vätska och gas får ej förvaras på inglasad balkong/uteplats.

Tryggare laddning av batterier

- Kontrollera vilken typ av batterier du har. Olika batterier har olika risker.
- Använd alltid originalladdare och CE-märkta produkter. Följ anvisningarna för hur ditt batteri ska laddas och dra ur kontakten när laddningen är klar.
- Kontrollera laddare och sladdar regelbundet och byt ut trasiga produkter. Använd aldrig ett trasigt batteri och utsätt inte produkten för temperaturer den inte tål.
- Ladda på hård yta, undvik säng eller soffa och håll brandfarliga föremål borta från laddningsområdet. Undvik att ladda i hallen som ofta är en utrymningsväg vid brand.
- Ladda batterier under uppsikt. Om du laddar när du är vaken ökar dina chanser att lindra skador om olyckan ändå skulle vara framme.
- Laddning av el-cykelbatterier eller annan laddning av batterier i garage (utöver elbilsaddning i laddbox) och förråd innebär att laddning ej är under uppsikt och bör undvikas. All kostnad för el i garage och förråd debiteras dessutom Samfälligheten, en kostnad som påverkar oss alla.
- El-sparkcyklar ska laddas utomhus.
- Se till att ha fungerande brandvarnare i lägenheten.

14. Parkens utnyttjande

Parken är gemensam och är till för allas trevnad. Parken kan nyttjas för lek, spel och annan rekreation.

Tillsammans äger vi vår samfällighet vilket medför både rättigheter och skyldigheter.

Med gemensamma krafter kan vi se till att Vipeholmsparken ger ett trevligt, välskött och välkomnande intryck.

Vi ska värna om våra planteringar och grönytor, gräv inte i marken eller på annat sätt förfula parken.

- Det är inte tillåtet att placera krukor, möbler etc. på gräsytor vid murar och fasad (bottenvåning). Det är inte heller tillåtet att placera krukor, möbler etc. på gräset framför fönstren. Detta är för att möjliggöra gräsklippning och trädgårdsskötsel.
- Efter kl. 22.00 visa extra hänsyn med ljudnivå på musik- och röstvolym.
- Trädgårdsmöblerna i parken är till för alla medlemmar och inte en specifik bostadsrättsförening.
- Det är inte tillåtet att kasta cigarettfimpar eller snus i parken.
- I parken ska hundar alltid vara kopplade. Plocka upp spillning från din hund.
- Paviljongen är till för alla medlemmar och bokas via länken nedan:
<https://vipemollan2.bostadsratterna.se/omradet/boka-paviljongen>
- Respektera hastighetsbegränsningen inom området. Tänk på att anpassa hastigheten till "gångfart" i rundel, vid garagen och mellan husen.
- Att avfyra raketer och smällare är inte tillåtet i parken.

15. Parkeringsregler

Inom Vipeholmsparken råder parkeringsförbud. Fordon ska parkeras i eget garage respektive på egen parkeringsplats eller på hyrd plats av Samfällighetsföreningen.

Parkeringsbolag som Samfällighetsföreningen har avtal med, har rätt att utfärda kontrollavgift.

Detaljerade regler för parkering finns på anslagstavlan i respektive entré.

16. Gästlägenhet

Bokning av lägenheten: kontakta Gun-Britt Waldeck, hus 113, 0705-46 99 95 eller gb.waldeck@ownit.se.
Kostnad 200 kr / dygn.

17. Om du tänker flytta

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 ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtal lämnas till styrelsen.

Kontakta styrelsen för detaljerad information att tänka på vid utflyttning och inflyttning.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler samt manual för laddboxen till den som övertar din lägenhet.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar och lag.

Lund 2024-11-20

Styrelsen