

ORDNINGSGREGLER

(Senast uppdaterad 2020-04-16)

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att man ingår i en gemenskap. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna i föreningen fastigheterna. För att allt ska fungera och för allas största möjliga trivsel och säkerhet finns det regler i föreningen som alla boende och besökare är skyldiga att följa. Sunt förnuft borde räcka, men då vi alla har olika uppfattning finns nedan skrivna regler. Du som lägenhetsinnehavare har ansvar för att alla som bor eller tillfälligt vistas i din lägenhet följer reglerna. Om alla följer reglerna bidrar man till en fin grannsämja, att vårt område ser snyggt ut, att vi slipper onödiga kostnader, och till ökad säkerhet. Om detta inte efterlevs kan styrelsen vidta åtgärder där eventuella kostnader för t.ex. bortforsling av skräp/prylar kan komma att debiteras lägenhetsinnehavaren.

Felanmälan

Föreningen har ingen fastighetsvärd eller liknande utan det är medlemmarna som hjälps åt att ta hand om fastigheten. Är något i våra gemensamma utrymmen trasigt, en lampa sönder i trapphuset, en tvättmaskin som krånglar eller något liknande försök gärna lösa problemet själv om du kan och i annat fall skicka ett mail till styrelsen på styrelsen@sodervall.se.

Vid akuta fel, kontakta alltid styrelsen. Akuta fel kan till exempel vara fel på elanläggningar i lägenheten, stopp i toalettstolen, stopp i golvbrunnen i badrum med stigande vatten, vattenläckage och om ni upptäcker skadedjur. Som bostadsrättsinnehavare är det du själv som ansvarar för det mesta i din lägenhet och arbetet kommer att faktureras till dig som lägenhetsinnehavaren om inte arbetet faller under föreningens ansvar. Läs mer om [Underhållsansvar av bostadsrätten](#) och i [Stadgarna](#) (35 - 43 §) om Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Alla medlemmar är skyldiga att ha en särskild bostadsrättsförsäkring som täcker uppkomna skador. Föreningens försäkring täcker de kostnader som uppkommer inom föreningens ansvar, däribland att kalla in skadedjursbekämpning.

Ta hänsyn till grannarna

Tänk på att dina grannar, precis som du själv, vill kunna koppla av hemma i lugn och ro. Spela därför musik, borra, spika och liknande med måtta. Om du planerar en fest alternativt en renovering ska du meddela dina grannar i förväg. Undvik att borra eller spika i väggarna efter klockan 20. För mer detaljer kring renovering, se punkten [Renovering](#). Eftersom huset är väldigt lyhört är det extra viktigt att mellan kl 22 till 07 undvika störande aktiviteter. Detta gäller inomhus, ute på balkongen och ute på

gårdarna. Även på övrig tid kan det vara lämpligt att dämpa ljudet från TV och högtalare och hålla en lågmäld ton i trapphusen som tyvärr ekar.

Vid problem med störning från grannar ska den första åtgärden alltid vara att ta upp saken grannar emellan. Många gånger kan saker lösas redan här. Om det inte hjälper och störningen fortsätter ska anmälan ske skriftligen till styrelsen med detaljer om störningens art, tid osv. Vid allvarliga lägenhetsbråk eller liknande kontaktar du polis.

Renovering

För specifika regler kring renovering, se [Policy för renovering av lägenhet](#).

Renoveringsarbete och annat som för oväsen som kan tänkas vara störande för de som bor runt omkring bör planeras så att de stör så lite som möjligt. Tänk på att i god tid annonsera störande arbete i trapphuset, t ex vid tillfällig avstängning av vatten och el, eller om renovering kommer pågå under en längre tid. Tänk även på att anmäla eller ansöka om tillstånd för renovering från styrelsen.

Cyklar

Cyklar ska ställas i våra cykelställ eller i cykelförrådet. Kasserade cyklar ska fraktas bort av ägaren. De får ej lämnas utan uppsyn eller förvaras i trapphusen, ej heller under trappan, detta ur ett brandsäkerhetsperspektiv. Läs mer under [Brandsäkerhet](#).

Gemensamma utrymmen, tvättstuga, m.m.

Ingen förvaring får ske i våra gemensamma utrymme så som trapphus, källare, vind, tvättstuga, hobbyrum eller utomhusmiljöer. Det är nämligen din utrymningsväg och räddningstjänstens väg in om det skulle börja brinna. Läs mer under [Brandsäkerhet](#). Dörrmattor, skor, växter eller dylikt får inte ställas utanför lägenhetsdörren eller i trapphuset då detta försvårar framkomligheten och städning av trapphusen. Föremål i gemensamma utrymmen och garage kan städas bort utan förvarning och ägaren kan debiteras kostnaden för bortforsling.

I våra tvättstugor finns det bokningsbara tider mellan kl 08-20 och bokning görs på tidbokningstavlan vid tvättstugan. Har du tappat bort din bokningsnyckel så beställs ny från styrelsen till egen bekostnad. Det är inte tillåtet att "abonnera" på en tvättid, dvs. markera samma tvättid vecka ut och in.

Tvättider:

08.00 – 12.00

12.00 – 16.00

16.00 – 20.00

20.00 – 22.00 (drop-in, ej bokningsbar)

Bokad tvättid gäller en timme in i bokad tid. Har inte tvättning påbörjats, eller på annat sätt annonserat att man tänker utnyttja tiden senare, så är det fritt för övriga boende att använda tvättstugan. Är du färdig före din sluttid, vänligen lämna dörren öppen. Kan du inte tvätta din bokade tid, ta bort din markering på tavlan så någon annan kan utnyttja tiden. Torkrummen kan disponeras upp till en timme efter avslutad tvättid.

Efter avslutat tvättpass ska man givetvis torka av maskiner och tvättmedelsfack, samt sopa och moppa golven. Det är vidare viktigt att man tömmer torktummlaren på damm *varje* gång man har tvättat, eftersom brandrisken minskas dramatiskt då. Kom också ihåg att flytta nyckelklampen till ny tid eller parkeringsraden när Du är färdig så att alla boende kan se när tvättstugan är tillgänglig.

Håll rent och snyggt efter dig i trädgården. Rasta ej husdjur där. Lämnar man kvar grill eller andra saker innebär det att det får användas av alla. Likväl kan också kvarlämnade saker avlägsnas utan förvarning. Flyttar du på någon av utemöblerna, vänligen sätt tillbaka dem på sin plats efter användning. **Speciella bestämmelser finns gällande rökning.**

Entrédörrarna till trapphus och källare får ej ställas upp oövervakade. Vid flytt eller annat arbete som kräver uppställd dörr får den ej lämnas utan uppsyn. Detta för att minimera risken för objudna gäster. Har du öppnat en balkongdörr för vädring skall du även stänga den efter vädring för att minimera värmeförlusten.

Förråd

Vi rekommenderar er att inte förvara några värdesaker i förråden pga stöldrisk. Av säkerhetsskäl får inga brandfarliga kemikalier såsom bensin, gasol eller lösningsmedel förvaras i förråden. Tänk på att vid kraftiga regnfall kan det finnas risk för översvämning i källaren pga att dagvattenssystemet i området lätt svämmar över, förvara därmed gärna dina saker en bit upp från golvet i källarförråden. Tänk på att inget får förvaras utanför förråden, alla gånger ska hållas fria. Saker som står utanför förråden kan städas bort utan förvarning och ägaren kan debiteras kostnaden för bortforsling.

Till varje lägenhet hör ett vinds- och källarförråd, dessa är märkta med lägenhetens nummer men ligger inte i följd utan kan finnas i den andra trappuppgången. För att förebygga risken för inbrott ska dessa hållas låsta även om de står tomma. Förråd överlämnas vid lägenhetsförsäljning och det är köparens ansvar att ta över detta vid köp.

Rökning

Rökning är inte tillåten i trapphus eller övriga allmänna lokaler. Rökning på balkonger eller i vår utomhusmiljö ska ske med respekt till närliggande grannar. Fimpar får absolut inte kastas ut från balkongen, inte heller får fimpar eller snusprillor slängas i vår utemiljö. Detta både ur trivselsynpunkt och av säkerhetsskäl; en glödande fimp kan orsaka brand.

Balkonger

Du får inte skaka mattor från balkongen. Du får inte borra, skruva eller på annat sätt göra åverkan på räcken, balkongskärmar, balkongtak och balkongväggar. Gör du detta blir du ersättningsskyldig. Du får inte grilla på balkongen, inte heller slänga fimpar från balkongen. Häng alltid dina balkonglådor på insidan av balkongen. Annars är risken stor att en låda faller ner och skadar någon. I den gamla stadskärnan där vi bor bör man inte lägga ut mat till fåglarna eftersom det drar till sig råttor.

Grillning

Det är strikt förbjudet att grilla på balkongen med annat än el-grill. Grillning med kol eller gasol sker på innergården på stenlagd yta och med ett säkert avstånd till byggnader och växtlighet. Vänligen ställ iordning efter dig. Efterlämnade grillar på innergården kan komma att städas bort utan förvarning. Lämpligtvis förvarar du din grill (när den kallnat) i ditt förråd.

Hundar, katter och andra husdjur

Enligt lagen om tillsyn av hundar och katter ska dessa hållas under uppsyn. Hundar ska vara tysta när du inte är hemma. För att hålla sig med mer udda husdjur som ormar, ödlor etc krävs tillstånd från både styrelsen och miljöförvaltningen. Hundar ska vara kopplade inom föreningens område och inga husdjur får rastas i vår utemiljö.

Parabolantenn och markis

Parabolantenn får inte fästas i fasaden eller på balkongräcket. Den kan placeras på balkonggolvet. Markis kräver tillstånd från styrelsen.

Vatten och avlopp

Läckande kranar och toaletter kan förbruka mycket vatten. Åtgärda fel så snart de uppstår. Spola inte ner tops, servetter, sanitetsartiklar, hushållspapper eller annat papper eller skräp i toalettstolen då detta kan orsaka stopp i avloppet. Hushållspappret utvidgar sig i vatten (jämfört med toalettpapper som krymper)! Om du på grund av oaktsamhet drabbas av upprepade avloppsstopp kan styrelsen komma att ta ut en avgift för åtgärdskostnaderna.

Sophantering och källsortering

Föreningen har en egen anläggning för källsortering. Den finns i föreningens miljöhus på husets entrésida vid Tullgatan. Koden är densamma som portkoden till entrédörrarna. I föreningen källsorterar vi vårt avfall i följande fraktioner:

- **Matavfall** (matrester, tillagade eller råa, samt kaffesump och tepåsar)
- **Kartong** (förpackningar som till minst hälften består av papper)
- **Returpapper** (allt som går att bläddra, t ex tidningar och kataloger)
- **Plastförpackningar** (tom, ren och torr hård- och mjukplast)
- **Metall** (rengjorda förpackningar av metall, t ex konservburkar, lock och tuber)
- **Glas** (färgat och ofärgat)
- **Batterier**
- **Ljuskällor** (LED-, lågenergi- och glödlampor)
- **Småelektronik** (mindre elektroniska prylar t ex mobil, klocka och hårtork)
- **Trädgårdsavfall** (organiskt avfall från trädgården, tunnan har brunt lock)
- **Hushållsavfall** (endast för allt som inte kan källsorteras enligt ovan)

Vad gäller sopor som består av mer än ett material, separera så långt det går. Välj annars det kärl där 50 % eller mer av förpackningen eller sopan hör hemma. Det är obligatoriskt att vika ihop kartonger/förpackningar och packa avfallet väl innan man slänger det i sopkärlen. Se även till att avfallet hamnar i sopkärllet så slipper vi att det trillar utanför, skräpar ner och orsakar extrakostnader. Tömning av soptunnorna sker antingen varje eller varannan vecka beroende av fraktion. Tänk därför på att förpacka soporna väl och inte exempelvis slänga hela kartonger utan först riva sönder dem i småbitar, eller pressa ihop dem.

Notera att det är förbjudet att slänga avfall på föreningens stationer som inte är hushållsavfall, t.ex. IKEA kartonger, julgranar, madrasser, byggmaterial, miljöfarligt avfall, elektronik etc. Detta ska du som lägenhetsinnehavare själv transportera till SYSAVs återvinningscentraler. Om vi alla hjälps åt så kommer förhoppningsvis fler än

råttorna att trivas! Boende som inte följer regler kring källsortering kan komma att debiteras för kostnaden för sortering, städning eller bortforsling.

Matavfallspåsar finns att tillgå i trälådan i miljöhuset, är dessa slut finns fler i förvaringsutrymmet till höger om A-trappan i källaren, i annat fall meddela styrelsen@sodervall.se. Det är inte tillåtet att använda plastpåsar till matavfallet, då töms inte tunnorna.

För mer information om hur man sorterar sitt avfall, se [Lunds kommuns hemsida](#).

Brandsäkerhet

Levande ljus är den vanligaste orsaken till brand i hemmet. Tänk på att placera ljus så att inget kan ta eld. Lämna inte brinnande ljus, utan släck när du lämnar rummet. Spisen är även en vanlig brandorsak. Varma plattor smälter fett som kan droppa ned från fläkten. Fett och olja antänds lätt på en het platta. Likaså kan torrkokning i kastruller orsaka brand. Var noga med att stänga av spisen samt rengöra fläkten regelbundet.

Brandvarnare är en billig livförsäkring. Funktionstesta din brandvarnare regelbundet. En brandsläckare och brandfilt är mycket bra att ha hemma om olyckan är framme. Tänk på att inte släcka brinnande olja/fett med vatten, då ska elden ska kvävas med grytlock, filt eller liknande.

Trapphusen är din nödutrymningsväg och räddningstjänstens väg in. Därför ska trapphusen alltid hållas fria från tillhörigheter. Brännbara tillhörigheter som barnvagnar och möbler kan leda till anlagd brand och farlig rökutveckling.

Förvara inga brandfarliga kemikalier så som bensin, gasol eller lösningsmedel i förråden.

Styrelsen vill särskilt informera om följande speciella riskområden och riskbeteenden:

1. Ingenting får förvaras eller placeras i allmänna utrymmen som trapphus, våningsplan, och källargångar, etc.
Varför? Uppställt gods utgör en ökad brandrisk och kan försvåra eller omöjliggöra en säker utrymning och en effektiv räddningsinsats.
2. Det är absolut förbjudet att använda kolgrillar på balkonger.
Varför? Brinnande/glödande kol utgör en betydande brandrisk eftersom glödande flagor och gnistor färdas med vinden och kan starta en brand. Om du använder kolgrill på uteplats, tänk på att ha grillen så långt som möjligt från väggar, staket och växtlighet som kan ta eld, samt även trädäck om ni har det.
3. Dörrarna till trapphus, förråd och källarkorridorer får inte ställas upp.
Varför? Dörrarna ska hindra och försena spridning av en eventuell brand.

4. Förvaring av brandfarliga varor i källar och vindsförråd är ej tillåtet.

Varför? Förvaring av brandfarliga artiklar innebär ökad risk för spridning vid en eventuell brand.

I fastigheten finns fyra brandsläckare, två uppe i vindsgångarna och två vid respektive källarnedgång. Instruktion i hur man använder dessa finns på framsidan av respektive brandsläckare. Vidare ska det i varje lägenhet finnas en fungerande brandvarnare. Det är viktigt att regelbundet kontrollera så att dessa fungerar. Vid en eventuell brand är samlingsplatsen grusområdet framför B-trappan.

Andrahandsuthyrning

Kom ihåg att alltid söka tillstånd från styrelsen vid andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning av lägenheter utan medgivande från föreningen är grund för uppsägning. Även uthyrning efter det att tidigare tillstånd löpt ut räknas som otillåten andrahandsuthyrning. Läs mer i föreningens [Policy för andrahandsuthyrning](#), där finns även blankett för ansökan om andrahandsuthyrning och exempel på hyresavtal.

Värme

Lägenheterna ska hålla minst 20 grader mätt mitt i rummet, cirka en meter över golvet. Tänk på att inte ha gardiner, soffor eller andra möbler framför radiatorerna då detta påverkar värmespridningen i rummet negativt. Är det för varmt i din lägenhet, vrid ner termostaten eller stäng radiatorerna helt. Vädra med omdöme, värmeförlusterna kan snabbt bli stora kostnader för medlemmarna i föreningen.

Bostadsrättsföreningen Södervall
Tullgatan 6 A-B, S-223 54 Lund
Org: 745000-0844 – www.sodervall.se
Mail: styrelsen@sodervall.se