

## **Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Lågängen.**

**Godkända vid årsstämman 2024.04.23**

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman beslutat om. I den löpande förvaltningen ingår som en viktig del även ordningsfrågorna. I förvaltningsuppdraget ligger att styrelsen har ansvar för att det råder ordning och reda både i och utanför fastigheten. Alla är skyldiga att i samtliga delar följa ordningsreglerna.

### **Ansvar för ordningen**

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.

### **För vem gäller reglerna**

Ordningsreglerna gäller för dig som medlem, men även familjemedlemmar samt gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

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

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

Först måste styrelsen skriftligen uppmana och kräva rättelse av den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

## ORDNINGSREGLER

### 1. Att rent allmänt vara aktsam

Tänk på att vara försiktig om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

Om skada inträffar i huset, som är föreningens ansvar, ska du omgående ta kontakt med någon i styrelsen. Skada som är eget ansvar ska du åtgärda snarast möjligt för att undvika fördyrande följdskador. Ansvarsfördelning mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen framgår av stadgarna.

### 2. Säkerhet

- Kontrollera att porten går i lås efter in- och utpassering under tider den är låst.
- Fråga gärna okända personer i fastigheten och på föreningens område om deras ärende.
- Lämna inte dörrar till soputrymme eller föreningslokal olåsta.
- Lämna inte garageporten öppna.
- Var försiktig med eld. Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela gärna grannar om du är bortrest under en längre tid.

### 3. Vatten och el

Var sparsam vid varmvattenförbrukning 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 belastar din avgift till föreningen.

### 4. Balkonger

Balkonger får inte användas för att permanent förvara föremål som inte hör till normal balkongmöblering. Skaka mattor, sängkläder med mera får inte göras på balkongerna. Placera blomlådor innanför balkongracket.

Rökning får inte ske på balkong eller uteplats som är utanför tvättstugan. Luftintaget för lägenheten är placerat vid balkongdörren till tvättstugan.

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

## 5. Matning av fåglar

Fågelmatning får endast ske under vintermånaderna **december-februari**. När fågelmatning sker skall det göras med en fågelautomat som är utformad för småfåglar och på ett sätt som inte drar till sig skadedjur. Erbjud endast fågelfrö, talgbollar, eller annan anpassad fågelmat, fågelmat får **ej** läggas direkt på marken. Tänk på att matrester inte är lämplig föda för vilda djur.

## 6. Trapphus och entré

Trappor och entré får inte användas för uppställning av cyklar eller mopeder. Det finns cykelställ på innergården.

Barnvagnar och rullatorer bör inte parkeras i entrén. Om barnvagnar och rullatorer placeras i entrén får de inte stå i vägen eller hindra utrymning.

Trapphusen ska i övrigt hållas fria från lekredskap, byggmaterial, skor, dörmattor mm. Rökning är inte tillåten i trapphus eller andra gemensamma utrymmen.

Boende i respektive trapphus är ansvariga för städningen av trapphuset och entrén. Städning utförs varannan vecka enligt städschema som meddelas de boende. Städutrustning står föreningen för.

## 7. Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut.

Gården får användas för privata arrangemang.

Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar. Tag själv bort utbrunna marschallburkar samt eventuella stearin- och sotfläckar.

Grillning utomhus får endast ske om det inte är till olägenhet för omkringboende.

## 8. Skötselområde

Medlem med marklägenhet har ett "skötselområde" att sköta och underhålla, se ritning på Brf. Lågängens hemsida ( [lagangen.se](http://lagangen.se) ).

Medlem skall klippa gräs, rensa ogräs, ansa mindre buskar mm och underhålla trävirke så att platsen ser välvårdad ut.

Växtlighet får inte planteras på ett sätt som kan skada byggnaden eller anslutande ledningar. Den grusade ytan närmast husgrunden skall hållas fri från organiskt material. Avståndet mellan växtlighet och vägg skall vara minst 20 cm. Här får ingenting planteras och ogräs skall löpande rensas bort,

Höga klängande växter bör växa på spaljé. Växter som klamrar sig fast i väggen får ej förekomma.

Alla övriga förändringar kräver styrelsens godkännande.

Träd och höga buskar inom skötselområdet samt häckar som gränsar mot omgivande vägar, tomtgränser samt innergården sköts av föreningens personal.

Blommor, buskar el. dyl. får ej planteras utanför skötselområdet.

Handdriven gräsklippare finns att låna i soprummet

Underhåll och skötsel ska alltid följa föreningens **Skötselmanual för trädgården** samt stadgar.

## 9. Föreningslokalen

Föreningslokalen är tillgänglig för alla boende. Boende har även möjlighet att låna den för till exempel privat fest. Reglerna för lån av lokalen framgår av det kontrakt som finns på Brf. Lågängens hemsida (**lagangen.se**). Lokalen bokas genom att kontakta någon i styrelsen.

Träningsredskapen i föreningslokalen får **endast** användas av boende i föreningen.

## 10. Motorfordon och parkering

Motorfordon får bara köra in på föreningens innerområde för tillfällig av- och pålastning och skall framföras med yttersta försiktighet. Krypstart gäller.

Parkeringsförbud råder inom föreningens fastighet utom på anvisade platser. Parkering av motorfordon får endast ske på markerade parkeringsplatser utanför bommen. Endast korttidsparkering max 7 dagar är tillåten. Vid längre parkering krävs tillstånd av styrelsen.

De parkeringsplatser som finns på innergården är avsedda för tillfälliga tjänstebesök t. ex. vårdpersonal och hantverkare.

Att tvätta bilen utvändigt är förbjudet inom föreningens område då vi värnar om vår miljö. Inget arbete får utföras i garaget eller på annat ställe som kan medföra brandfara.

## 11. Garage

Eluttaget inklusive elledningar i garagen är inte dimensionerat för motorvärmare, kupévärmare eller laddning av alla typer av fordon och får därför inte användas till det.

I varje garage finns en el-bilsladdare. Anmälan måste göras till styrelsen innan påbörjad användning. Medlem kommer att debiteras för elförbrukningen.

Uthyrning eller utlåning av garage får endast ske till boende i föreningen.

## **12. Avfallshantering**

Föreningen har ett soprum för avfallshantering. Föreningen tillämpar källsortering med separata kärl för olika typer av förpackningar samt matavfall. I soprummet framgår tydligt hur avfallet ska sorteras.

Grovsopor, trädgårdsavfall eller större metallföremål får inte slängas med övrigt hushållsavfall. Boende ansvarar själv för att transportera det till en återvinningscentral.

Byggavfall upplagt utanför huset måste bortforslas inom en vecka.

Påsar för matavfall finns att hämta i soprummet. Se till att matavfallspåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärl eller i soprummet.

I trädgårdskomposten får blommor och mjukt växtmaterial som inte är förvedad läggas. Grovt växtmaterial som grenar och rötter eller stora mängder trädgårdsavfall ansvarar boende själv för att transportera till en återvinningscentral.

## **13. Förråd**

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats i förråden. Gång i varmförrådet ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förråden. Brandfarliga vätskor eller annat som kan vara fara för andra får inte förvaras i förråden.

## **14. Parabolantenn, markis mm**

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd göra åverkan på fastighetens fasad som till exempel sätta upp parabolantenn, utomhusantenn eller markis.

## **15. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Lämna inte någon avföring, plocka upp! Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område.

## 16. Störningar

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

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22.00 på kvällen till klockan 07.00 på morgonen.

Störande byggnadsarbeten får endast utföras vardagar mellan 08.00 och 17.00 och lördag/söndag 10.00 och 17.00. Har du fest så informera grannarna i god tid innan om du tror att det kommer att störa. Särskilda regler gäller för föreningslokalen se. Brf. Lågängens hemsida ([lagangen.se](http://lagangen.se)).

## 17. Andrahandsuthyrning

Vänligen läs stadgarna. Kontakta styrelsen i god tid innan du tänker hyra ut för information om vilka regler som gäller.

## 18. Lägenhetsunderhåll

Medlem ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår detaljerat av föreningens stadgar § 35. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador är mycket kostsamma att åtgärda och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Medlemmens ansvar omfattar även mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten

## 19. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar till exempel ta ner en vägg, ändra vatten- och avloppsledning och radiatorer med tillhörande rör samt ventilation krävs styrelsens skriftliga godkännande. Det kan också behövas bygganmälan till kommunen för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen i god tid innan du sätter i gång!

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när bullerstörande arbeten utförs i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar.

## 20. Badrum

Om badrummet är i originalutförande från 1987 finns det tyvärr inget fuktskydd bakom det vita kaklet. Är du osäker, fråga någon i styrelsen. Därför får ingen vattenbegjutning mot väggarna ske, speciellt gäller det ytterväggen. Väggarna och även fönster måste därför skyddas med till exempel duschförhänge. Är badkaret borttaget måste duschförhänget gå ända ner till golvet.

Om inte detta efterlevs kommer det uppstå **allvarliga fuktskador** av vägg och fönster. Vid åtgärdande av skador eller ombyggnad av badrum krävs att nuvarande bestämmelser för våtrum följs, vilket medför en total ombyggnad av badrummet.

## 21. TV / Bredband

Föreningen har avtal med Tele2 som förser alla medlemmar med kabel-TV och bredband. I lägenheten finns en router som är kopplad med en sladd till TV/Bredbandsurtaget i vardagsrummet. Routern hör till lägenhetens utrustning och skall lämnas kvar vid ägarbyte.

## 22. Flytta från föreningen

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 överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler och föreningens stadgar till den som övertar din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar och speciell lagstiftning för bostadsrätter.