

Ordningsregler BRF Lunden i Örebro

Senast reviderad 2021-03-14

Ordningsreglerna är juridiskt bindande och gäller inte bara dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även för dem.

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap §18 kan bostadsrättshavare som bryter mot ordningsregler riskera att nyttjanderätten förverkas. I resten av dokumentet omnämns du som boende som "bostadsrättshavaren". För att göra vårt gemensamma bostadsområde trivsamt och så säkert som möjligt, har styrelsen i BRF Lunden i Örebro (hädanefter omnämnt som "BRF Lunden" eller "föreningen") beslutat att utfärda reglerna som följer nedan:

ÖVERSIKT REGLER:

- §1 Lägenhet och renoveringar inomhus**
- §2 Trygghet och säkerhet**
- §3 Nyttjanderättsavtal**
- §4 Andrahandsuthyrning av bostad**
- §5 Planteringar och gräsmattor**
- §6 Byggnationer osv. i anslutning till bostaden**
- §7 Miljöhus**
- §8 Tvättstuga**
- §9 Hobbyutrymme**
- §10 Bastu med relax och gym/träningslokal**
- §11 Hyrbara utrymmen och lokaler**
- §12 Släpkärra och högtryckstvätt**
- §13 Fordon och parkering**
- §14 Moped, motorcykel och cykel**
- §15 Cykelförråd**
- §16 Hundrastgård**

BILAGOR:

- Bilaga 1 – Avtal för parkering**
- Bilaga 2 – Avtal för garage**
- Bilaga 3 – Avtal för förråd**
- Bilaga 4 – Avtal för flyttbar pool/studsmatta**
- Bilaga 5 – Avtal för att hyra Torpet eller övernattningsrummet**
- Bilaga 6 – Nyttjanderättsavtal**

ORDNINGSREGLER

Senast reviderad 2021-03-14

§1 LÄGENHETEN OCH RENOVERINGAR INOMHUS

- Huvudregeln är att **inte störa grannar** efter klockan 22.00. Bostadsrättshavare som vet att han eller hon kommer att störa grannar, t.ex. under en planerad fest eller renoveringar ska i god tid innan avisera händelsen eller tala med berörda grannar.
- **Installation av el-fläkt i badrum eller el-fläkt i kökskåpan är förbjudet.** Motordriven fläkt i kök kan påverka balansen i hela ventilationssystemet. Ventilationssystemet är anpassat för spiskåpor med spjäll, förslag på dessa är Franke 251-10 eller Franke Tender 722-10.
- Det är också förbjudet att **ersätta kåpan med enbart en köksfläkt.** Hela eller delar av den övriga lägenheten ventileras genom spiskåpan i köket. I de fall föreningens besiktningsman, vid den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, upptäcker att köksfläkt installerats eller att ventilationen inte är injusterad korrekt, åligger det bostadsrättsinnehavaren att åtgärda problemet på egen bekostnad.
- **Installation av kolfilterfläkt** får göras efter tillstånd från styrelsen.
- **Installation av torktumlare** får endast ske efter att kontakt har tagits med förvaltaren för genomgång av de krav som finns rörande detta. Orsaken är att damm och kondens kan ansamlas i kanalerna och skada takfläktarna om felaktig modell av torktumlare används.
- **Parabolantenn**er är inte tillåtna inom BRF Lunden.
- **Skaka eller piska mattor**, sängkläder och liknande från fönster eller balkong är inte tillåtet. Använd piskställningen. Det är heller inte tillåtet att hänga mattor, sängkläder och liknande över räcket på balkong eller loftgång. Tänk på grannen under.
- **Vid ohyra** i lägenheten kontaktas det företag som anges vid anslagstavlan utanför lägenheten.
- Ingrepp i **bärande konstruktion** är inte tillåtet.
- Ändringar av befintliga **ledning**ar för **avlopp, värme, gas eller vatten** är inte tillåtet.
- Det är inte tillåtet att sätta igen befintlig **ventilation** eller ändra ventilationen utan att först ansöka om tillstånd från styrelsen. Efter renovering som berör kök eller badrum och som medför ingrepp eller förändringar i ventilationen ska, på bostadsrättshavarens bekostnad, ventilationen kontrolleras av behörig besiktningsman. Kontakta föreningens förvaltare för att beställa kontrollen. Intyg efter genomförd kontroll ska lämnas till styrelsen.
- Vid utförda förändringar eller installationer i bostaden kan styrelsen besluta om att en **besiktning** ska utföras av utsedd besiktningsman. Besiktningen bekostas av bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att eventuella brister åtgärdas.
- **Vid renovering av badrumsgolv** ersätter föreningen bostadsrättshavaren med en kostnad på max 700 kr för materialkostnad vid lagstadgat byte av **golvsbrunn**. Spara kvittot och ta med till expeditionen (Torpet) på dess öppettider. Golvsbrunnen ska alltid bytas vid renovering av golvet i badrummet!
- **Vid renovering av badrum** krävs ett godkännande från styrelsen före renoveringen påbörjas. Fyll i blanketten för renoveringar som finns under på Mitt HSB, på brflunden.nu samt kan fås av föreningens förvaltare. Alla åtgärder ska utföras fackmannamässigt och av auktoriserade

hantverkare samt enligt de regler och den standard som gäller för arbeten i våtutrymmen vid den aktuella tidpunkten för renoveringen. Ett kvalitetsdokument som intygar att våtutrymmet renoverats enligt gällande regelverk, till exempel ett GVK-intyg, ska lämnas in till styrelsen efter genomfört arbete.

- **Beträffande rördragning** för vattentillförsel ska försäkringsbolagens rekommendationer följas. Dold rördragning, med anslutningar utanför spärr för våtrum, ger ökad risk för vattenskador och om detta planeras ska möjligheten till inspektion finnas.
- **Radiatorer (element)** får bytas ut mot en handdukstork men det är endast tillåtet att installera en handdukstork som går på el efter styrelsens godkännande av ansökan om renovering. Avtal om ansvarsfördelning för värmen i badrummet ska skrivas. Vattenburna handdukstorkar tillåts inte.
- **Värme i köksgolv eller badrumsgolv** är tillåtet att installera efter godkännande från styrelsen. Alla önskemål om att utföra byggnationer eller omfattande förändringar i och i anslutning till bostaden ska göras till styrelsen via en speciell blankett avsedd för detta. Blanketten finns på brflunden.nu, "Mitt HSB" samt kan erhållas av förvaltaren.

- **ASBEST kan finnas i våra bostäder.** Förr användes asbest som byggmaterial men all ny användning av asbest förbjöds från år 1982 då det framkom att detta var mycket hälsovådligt. Det är enligt lag förbjudet att tillverka, släppa ut på marknaden och att använda asbestfibrer och asbesthaltiga material för såväl företag som privatpersoner. **Sanering av asbest måste göras av godkänd saneringsfirma.**

Asbest är ofarligt så länge den är orörd och det finns inget lagstadgat krav på att ta bort den. Dock avger asbest ett mycket farligt damm om man bearbetar materialet. Asbest kan finnas i tex golvlīm, golvmattor, golvplattor, kakelfogar, kakelfix, ventilationskanaler, rörkrökar, pluggar, fogar mm. Vi vet inte exakt var i våra bostäder det finns asbest men det har visat sig vid renovering av vattenskador att det **bla finns asbest i våra köksgolv/limmet under köksgolvet, vilket indikerar att det kan finnas på många andra ställen i våra bostäder.**

Asbest kan ligga kvar i luften under mycket lång tid och sprider sig till omkringliggande lägenheter. Ska nytt golv läggas är det säkrast att lägga detta ovanpå det gamla golvet. Det går inte att se om det är asbest i golvet med blotta ögat utan ett godkänt företag behöver ta ett prov och skicka för analys. Mer information om asbest finns på Arbetsmiljöverkets hemsida.

- **Anlitade hantverkare** ska ha erforderliga försäkringar under hela byggnationstiden samt erforderliga behörigheter och detta ska framgå av ansökan om tillstånd som lämnas till styrelsen.
- **Montering av el** på utsidan av bostaden får endast ske efter godkännande från styrelsen och ska då utföras av en auktoriserad fackman. Det får absolut inte utföras av lekman.
- Vid upprepade problem med att **elsäkringar** kopplade till bostaden löses ut är bostadsrättshavaren skyldig att anlita elektriker för att åtgärda felet som leder till att säkringen löses ut. Felanmälan för detta bekostas av bostadsrättshavaren själv. Vid enstaka problem med att säkringar löses ut kontakta styrelsen. Vid kontakt med HSBs felanmälan betalas eventuell kostnad för utryckning av bostadsrättshavaren.
- **Gällande ytterdörrar:** Det finns både gamla vitmålade ytterdörrar och nya vita ytterdörrar i föreningen för tillfället. Dörrarna av den äldre modellen kan bostadsrättshavaren få byta om så önskas men får då själv stå för alla kostnader i samband med bytet. Innan ett byte sker ska kontakt tas med styrelsen eller förvaltaren. Det är viktigt att dörren som väljs harmoniserar

med de dörrar som är utbytta sedan tidigare. De består av vit dörr, två speglar och halvmåneformat fönster med spröjs. Byte av dörr ska utföras av fackman och dörren ska vara CE-märkt. På markplan (användningsområde YD4) ska dörren uppfylla luft- och regntätethet klass 3B enligt SS-EN 12208, värmeisolering: U-värde $\leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. På loftgång (användningsområde YD5) ska dörren uppfylla luft- och regntätethet klass 4B enligt SS-EN 12208, värmeisolering: U-värde $\leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

- Byggnationer som kräver styrelsens godkännande ska vara **påbörjad inom ett år** och färdigställd inom två år från styrelsens godkännande. Om så inte är fallet förfaller tillståndet till förändringen av lägenheten. Tillstånd förfaller också vid överlåtelse av lägenheten.
- **Byggmaterial/byggavfall** får inte ställas utanför eller i anslutning till entréer eller på gården utan ska bortforslas direkt. Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Byggavfall och färg får ej slängas i grovsoprummen utan måste föras till en återvinningsstation. Om s.k. storsäck ska placeras ut, ska det framgå av ansökan om tillstånd till styrelsen. I de fall tillstånd ges ska säckarna placeras på plats som styrelsen anvisar och ska bortforslas senast en vecka efter den/de ställts ut. För att ställa ut storsäckar krävs i vissa fall tillstånd från Polismyndigheten, vilket kan sökas via Polisens hemsida: <https://polisen.se/Service/Blanketter/Tillstand/Vanliga-blanketter/Ansokan-tillstand-ordningslagen/>
- **Avstängning av vattnet** till enskilda lägenheter får endast göras efter överenskommelse med styrelsen eller förvaltaren. Avstängningen ska i god tid meddelas till berörda grannar (samma husnummer).
- Brf Lunden har i dagsläget ett **avtal gällande TV med Comhem**. I avtalet erbjuder Comhem varje bostadsrättshavare ett grundutbud med tio kanaler, vilka dock inte är specificerade i avtalet. Det innebär att Comhem själva får avgöra vilka kanaler som ingår i detta grundutbud. Utöver det har varje bostadsrättshavare också tillgång till ATG Live och streamingtjänsten Comhem Play utan kostnad. Brf Lunden är inte ansvarig om Comhem väljer att ändra programutbudet och alla frågor samt support angående tevetjänsten hänvisas till Comhem.

För att komma åt dessa tjänster måste varje enskild bostadsrättshavare teckna sig som kund hos Comhem genom att kontakta dem och uppge sin adress samt att det finns ett gruppavtal med föreningen.

- Brf Lunden har ett gruppavtal med **Telenor gällande bredband** via bredbandsuttag, hastighet 250/250 Mbit/s. I avtalet ingår tjänsten "telefoni mini", lån av router för bredbandet (mot en fraktkostnad), gratis säkerhetspaket under tre månader, fri support alla dagar samt fem epostkonton. Önskas tv-tjänst från Telenor är detta möjligt att beställa för ett reducerat pris. Brf Lunden är inte ansvarig för beställningar, störningar eller andra supportärenden kopplade till bredbandet. Samtliga frågor och supportärenden hänvisas till Telenor.

För att kunna använda bredbandet behöver varje enskild bostadsrättshavare kontakta Telenor och uppge adress samt att det finns ett gruppavtal kopplat till föreningen. Därefter tecknas ett enskilt avtal med Telenor. Detta avtal måste – trots att ingen kostnad tillkommer den enskilde – sägas upp om bostadsrättshavaren flyttar.

§2 TRYGGHET OCH SÄKERHET

- Lämna inte soprumsdörrar, källardörrar och liknande olåsta eller öppna.
- Lämna inte nyckel i bommen. Nycklar som sitter kvar i bommar kommer att omhändertas omedelbart.
- Undvik rökning inomhus.
- Droppskydd ska finnas under kyl, frys och diskmaskin.
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för att lägenheten är utrustad med brandvarnare. Minst en brandvarnare ska finnas i varje bostad. Kontrollera brandvarnaren regelbundet.
- Bostadsrättshavaren bör meddela grannar eller styrelsen om hen är bortrest under en längre tid.
- I föreningen finns två hjärtstartare. De finns placerade vid bokningstavlorna vid tvättstugorna, en i varje källarkorridor. Hjärtstartarna instruerar själva hur de ska användas när de sätts på. Det är av ytterst vikt att samtliga bostadsrättshavare ser till att barn och tonåringar inte leker med hjärtstartarna.
- Det är inte tillåtet att använda raketer och smällare inom föreningens område.
- Det är förbjudet att mata fåglar på föreningens mark samt på uteplatserna då detta kan medföra stora problem med råttor som i sin tur kan orsaka omfattande skador på föreningens egendom.
- Varken inglasad yta, loftgång eller uteplats får användas som förråd då det medför en markant ökning av mängden brännbart material och vid en eventuell brand därför kan leda till omfattande skador för föreningen.

§3 NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Styrelsen önskar att samtliga boende som har en uteplats/grönyta i anslutning till sin bostad och som vill använda denna skriver under ett nyttjanderättsavtal. Nyttjanderättsavtalet ger bostadsrättshavaren en självständig rätt att använda uteplats/grönyta i anslutning till bostaden som ägs av föreningen. Utan detta nyttjanderättsavtal har föreningen juridisk rätt att nyttja uteplats/grönyta på valfritt sätt för alla medlemmars bästa efter att först ha sagt upp nyttjanderättshavaren. Detta kan i förlängningen leda till att föreningen efter uppsägningen och återtagandet av nyttjanderätten låter riva alla byggnationer på uteplats/grönyta såsom tex uteplats/uterum.

Trots ett nyttjanderättsavtal äger fortfarande föreningen marken och bestämmer ordningsregler för nyttjandet av marken. Regler kring gratis nyttjanderätter regleras i Jordabalkens 7 kapitel. Av rättspraxis rörande gratis nyttjanderätter framgår bla att nyttjanderättshavaren (nedan kallad bostadsrättshavaren) får nyttja och sköta marken som en trädgård men inte får vidta åtgärder som är till men för markägaren/föreningen eller grannarna. Bostadsrättshavaren får inte heller utföra några byggnationer på nyttjanderätten utan markägarens/föreningens samtycke. Ett särskilt avtal ska tecknas i samband med byggnationer, läs mer under § 6. Vid olovliga byggnationer på den gratis nyttjanderätten kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden och återställande på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavarens rätt att nyttja marken kan sägas upp om bostadsrättshavaren missköter nyttjanderätten eller om bostadsrättshavaren vägrar styrelsen eller av styrelsen utsedd person tillträde till nyttjanderätten när detta krävs för tex renovering eller underhåll av föreningens hus.

Nyttjanderättsavtalet finns som bilaga till ordningsreglerna, på hemsidan brflunden.nu samt under dokument på Mitt HSB

§4 ANDRAHANDSUTHYRNING AV BOSTAD

- All uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke, oavsett om det gäller en vecka eller sex månader. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten.
- Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.
- Bostadsrättsföreningen får enligt stadga ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.

§5 PLANTERINGAR, GEMENSAMMA GRÄSMATTOR OCH LOFTGÅNGAR

Det finns många fina gräsytor inom föreningen. Alla bostadsrättshavare är skyldiga att använd sunt förnuft och hjälpa till att hålla de gemensamma ytor fina och rena! Gräsmattan är en nyttjanderätt, som nämnt under §3, vilket innebär att bostadsrättshavaren inte äger den utan förvaltar den av föreningen. Det innebär att större förändringar av uteplatsen måste godkännas av styrelsen.

- Det är inte tillåtet att **kompostera** på uteplatserna. Gemensam kompost för trädgårdsavfall finns på "Ängen".
- Det är tillåtet att ha husdjur i lägenheten men på innergårdar ska samtliga husdjur (hundar, katter, kaniner osv.) vara kopplade. Således är det alltså **INTE** tillåtet att ha lösspringande utekatter eller att rasta sina husdjur inom bostadsområdet. Om en olycka ändå skulle ske ska denna omgående plockas upp. Alltså: det är strängt förbjudet att lämna kvar hundbajs på föreningens mark.
- Det är förbjudet att **grilla med kolgrill** på föreningens gemensamma ytor, bortsett från på anvisade grillplatser på "Ängen". På uteplatsen i anslutning till bostaden är det okej att grilla, dock ska kolgrillar placeras långt ut från bostadshuset med hänsyn till grannar. På framsidan av bostaden, loftgångar och balkonger är det strängt förbjudet att använda kolgrill.
- Det är tillåtet att använda **gasolgrill** inom hela BRF Lunden. Största tillåtna storlek på gasoltub är begränsad till modell P6. Notera att gasolgrillen måste vara försedd med lock. Gasoltuben får inte förvaras i källarförråd, garage eller andra gemensamma "stängda" utrymmen.
- Det är tillåtet att använda **el-grill** inom hela BRF Lunden. Notera att el-grillen måste vara kopplat till ett jordat eluttag.
- Om bostadsrättshavaren hänger/monterar en **blomlåda** från balkong eller loftgång ska lådan hänga på insidan av räcket. Det är inte under några omständigheter tillåtet att ha blomlådor,

krukor eller annat föremål på utsidan av balkongen eller loftgången.

- **Vid förekomsten av rabatt eller buskar** i anslutning till nyttjanderättsgränsen ansvarar varje bostadsrättshavare för skötsel av dessa. T.ex. om det växer en buske eller rabatt efter de fem plattorna på framsidan av bostaden är det bostadsrättshavarens ansvar att sköta denna.
- Det är inte tillåtet att ha högt växande eller buskar på uteplats och grönyta. Högsta tillåtna höjd för träd och buskar är nederkanten på andra våningens fönster. Det är inte heller tillåtet att ha träd i nära anslutning till husets yttervägg eftersom detta kan leda till att trädens rötter orsakar sprickor mm i huset. Närmsta tillåtna planteringsavstånd för träd är 100 cm från husets fasad. Det samma gäller för buskar som har starka och kraftigt växande rötter. Höga träd och buskar kan också leda till att närliggande grannbostäder får sämre ljusinsläpp med minskat marknadsvärde som följd. Träd och buskar ska underhållas i form av beskärning med jämna mellanrum, dels så att ovan angivna höjder och avstånd inte överskrids, dels så att dessa inte blir för vida eller ser vildvuxna ut. Uteplats och grönyta skall hållas i ett välordnat skick. Under sommarsäsongen skall gräsmattan regelbundet klippas och planteringar rensas på ogräs mm. Detta ansvar ligger på bostadsrättshavaren. Vad särskilt gäller träd, buskar, andra planteringar och byggnationer mm i gränslinjen mellan två grannar åligger det dessa grannar att gemensamt sköta vad som planterats eller byggts i gränslinjen.

§6 BYGGNATIONER OSV. I ANSLUTNING TILL BOSTADEN

Som bostadsrättshavare är det viktigt att vara medveten om att trädgård, loftgång osv. inte är privat egendom. All denna mark tillhör föreningen och nyttjas av bostadsrättshavaren enligt nyttjanderätt. Det innebär att det är föreningen som äger marken/ytan och alla större förändringar ska godkännas av styrelsen innan de utförs. Alla önskemål om att utföra byggnationer ska göras till styrelsen via speciell blankett för detta. Blanketten finns på brflunden.nu, "Mitt HSB" samt kan erhållas av förvaltare. Byggnationen får inte påbörjas innan styrelsen har beslutat i ärendet. Besked lämnas senast en månad efter det senaste styrelsemötet som hålls efter det att ansökan om tillstånd inkommit till styrelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att alla tillämpliga myndighetskrav följs vid byggnation och för eventuella skador som kan uppkomma på fastigheten eller för tredje man. Bostadsrättshavaren ansvarar för allt underhåll och reparation av byggnationen – **detta ska även regleras i ett särskilt avtal rörande ansvarsfördelning mellan föreningen och bostadsrättshavaren i samband med att byggnationen upprättas.** Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för byggnationens funktion samt allt ansvar och alla kostnader i samband med eventuella skador eller händelser på föreningens mark eller egendom som kan kopplas till byggnationen.

Bostadsrättshavaren ansvarar också för eventuella merkostnader som kan uppkomma i samband med underhåll och ombyggnation av fastigheten och som orsakats av byggnationen. Lämnas byggnationen kvar vid en eventuell försäljning övergår ansvaret på den nye bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättshavaren är skyldig att efter anmodan från föreningen helt eller delvis avlägsna byggnationen. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för i detta sammanhang nödvändiga åtgärder. Det samma gäller om byggnationen måste tas ner till följd av myndighetens beslut eller annan omständighet över vilken föreningen inte råder. Vid underlåtelse av bostadsrättshavaren att vidta ålagda anmärkningar i installation, funktionen eller material så äger föreningen rätten att vidta för situationen nödvändiga åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad.

Nedan följer regler kring vanligt förekommande byggnationer:

- **Byggnationer på framsidan** av bostaden, utöver nedan nämnda trädäck, är inte tillåtet. Det är inte tillåtet att bygga förråd, redskapsbod osv. Vid oklarhet kring detta kontakta förvaltaren

eller styrelsen. På framsidan av bostaden har bostadsrättshavaren nyttjanderätt och ansvar för ett område från ytterväggen och 2,5 meter utåt. Det motsvarar fem ordinarie markplattor.

- **Trädäck** i anslutning till bostaden får byggas förutsatt att ett avtal skrivs mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Detta avtal tillhandahålls efter ansökan till styrelsen om att få bygga. Om trädäck byggs på framsidan av bostaden får däckets som mest sträcka sig fem plattor ut från ytterväggen och som längst sträcka sig fram till den asfalterade vägen från postlådorna, alternativt fram till före trappen börjar beroende på vilken sida bostaden är belägen. På andra sidan får trädäcket som mest byggas fram tills husväggen alternativt skärmväggen.
- **Staket eller häck** får byggas/planteras runt trädgården. Tala med grannar om ansvarsfördelningen för de olika sidorna mellan bostäderna. Det krävs inte bygglov för ett normalt staket men för att bygga ett plank eller en mur kan ett bygglov från kommunens byggnadsnämnd behövas samt ett godkännande från styrelsen. Ett staket i smide, trä eller genomskinligt material får som mest vara 1,1 meter högt. Det är inte tillåtet att använda taggtråd som staket eller i anslutning till staket/häck. Häck ska vara vårdad, dock finns ingen höjdgräns för häckar i dagsläget. Läs om max tillåtna höjd för samtliga träd och buskar under §5, sista punkten.
- **Portabel pool/bubbelpool** får placeras i trädgården förutsatt att ett avtal skrivs mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Kontakta förvaltaren eller styrelsen för att ansöka om detta samt skriva avtal. Det är inte tillåtet att utföra någon fast installation av vatten i anslutning till poolen. Vattenutkast får inte monteras på utsidan av bostaden. Utöver det krävs det att bostadsrättshavaren har ett lock på poolen all den tid då den inte används. Trädgården ska vara avskild från resten av bostadsområdet genom att trädgården har staket med grind, häck med grind eller heltäckande häck/staket runt hela trädgården.
- **Redskapsbod** får byggas på bostadens baksida efter godkännande från styrelsen. Redskapsboden får som mest vara 1,7 kvm stor med följande mått: 2,5 m bred och 0,8 m djup. Ritning finns på brflunden.nu.
- **Uteplats** (det som i folkmun kallas "uterum") kan byggas på baksidan av bostaden efter godkännande från styrelsen och enligt för tidpunkten gällande bygglov. Nuvarande bygglov är giltigt från 2020-10-19 och fem år framåt. Bygglovet gäller för tillbyggnad av flerbostadshus, uterum och trädgårdsbodar samt fasadändring inglasning av balkonger och loftgångar.

Uteplats under balkong får som mest vara 2,55 m på höjden mot husfasadens yttervägg. Max tillåten höjd på uteplatsens yttervägg är 2,08 m. Uteplatsen får som mest vara 3,0 m djup och 3,8 m lång. Ritning finns på brflunden.nu.

Uteplats där balkong ovan saknas får 2,43 m på höjden mot husfasadens yttervägg. Max tillåten höjd på uteplatsens yttervägg är 2,08 m. Uteplatsen får som mest vara 3,5 m djup och 4,5 m lång. Ritning finns på brflunden.nu.

Trots befintligt bygglov krävs ett godkännande från styrelsen för att få bygga en uteplats (s.k. uterum). Fyll i aktuell blankett för detta och lämna till styrelsen för godkännande. Blanketten finner du på föreningens hemsida brflunden.nu, på Mitt HSB, alternativt genom att kontakta föreningens förvaltare. Efter genomförd byggnation ska ny kontakt tas med styrelsen för att kontrollplanen till byggnadsnämnden ska kunna upprättas inför slutbesked.

Uteplats får inte under några omständigheter fästas i betongplattan till balkongen ovanför. Det är inte tillåtet att använda två-glasfönster eller isolera uteplatsen i botten. Taket får inte ha fler än ett skikt. I så fall räknas det som ett uterum, inte en uteplats, och tillåts inte eftersom det räknas som ett nytt rum i bostaden och inte går under befintligt bygglov. Ordet "uterum"

används ofta i talspråk trots att det rör sig om en uteplats och det ovan nämnda förtydligar endast de juridiska termerna.

- **Vattenuttag** får absolut inte monteras vid uteplatsen.
- **Inglasning av loftgång** beviljas enligt befintligt bygglov. Vid önskan om att glasa in loftgång ska en ansökan om detta lämnas in till styrelsen. Fyll i aktuell blankett för detta och lämna till styrelsen för godkännande. Blanketten finner du på föreningens hemsida brflunden.nu, på Mitt HSB, alternativt genom att kontakta föreningens förvaltare. Efter genomförd inglasning ska ny kontakt tas med styrelsen för att kontrollplanen till byggnadsnämnden ska kunna upprättas inför slutbesked.

För att få inglasningen godkänd krävs bl.a. att inglasningen görs med ofärgade och aluminiumbeklädda glas och att alla metalldelar är i en kulör motsvarande balkongräckets färg. Om en andra inglasning av loftgång görs eller redan har gjorts hos grannen i samma uppgång, ska en brandskiljevägg byggas. Båda bostadsrättshavarna har då gemensamt ansvar för kostnaden av en brandskiljevägg mellan ytorna, oavsett vem som byggde inglasning först. För att minska risken för spridning av brand måste balkongen efter inglasningen uppfylla brandklass E30 samt regler för brandskydd vid inglasade balkonger enligt Boverkets byggregler 5:537. Läs även BFS 2011:26

Utöver det ovan nämnda ska glaset vid inglasningen vara säkerhetsglas och ha minst den av glastillverkaren rekommenderade tjockleken. Inglasningen får sträcka sig så långt, så att ytterdörren glisas in. Den "lilla" plåtväggen som är monterad som trappskydd får demonteras, men måste sparas av bostadsrättsinnehavaren för att denna ska kunna återställa loftgången till ursprungligt skick.

§7 MILJÖHUS

I BRF Lunden källsorteras soporna. Slarv med källsorteringen medför ökade kostnader för föreningen och i förlängningen alltså ökade kostnader även för varje enskild bostadsrättshavare i form av höjda månadsavgifter.

- I huvudsak sorteras matavfall/kompost, glas, plast, kartong, papper, metall, ljuskällor, småelektronik, batterier samt övrigt ej sorterbart avfall.
- Allt större emballage, möbler, ombyggnadsavfall, porslin, farligt avfall osv. ska transporteras till kommunens återvinningscentral av bostadsrättshavaren själv.

§8 TVÄTTSTUGA

- Tvättstugan ska inte användas efter klockan 22.00.
- Efter avslutat tvättpass ska tvättmaskinerna och torktumlarna rengöras och torkas av ordentligt. Glöm inte facket för tvättmedel och filtret i torktumlaren. Städa golvet.
- Tomma behållare för tvättmedel, sköljmedel osv. ska källsorteras.
- Om bostadsrättshavaren upptäcker fel på någon av maskinerna ska hen omgående anmäla detta till felanmälan, förvaltaren eller styrelsen.

§9 HOBBYUTRYMME

Hobbyrummen finns på Mandelstensvägen 49 och 101. Bokning av hobbyrum görs med den elektroniska brickan på bokningstavlan eller via internet.

- Inga störande ljud från hobbyrummet efter klockan 22:00.
- Var och en städar efter sig.
- Det är inte tillåtet att måla med sprayburkar.
- Det är inte tillåtet att hyra och använda hobbyrummet för andra ändamål än vad det är avsett för. Det är t.ex. inte tillåtet att hyra det för att använda som förvaringsutrymme.

§10 BASTU MED RELAX OCH GYM/TRÄNINGSLOKAL

På Mandelstensvägen 49 finns bokningsbar bastu/relax. På Mandelstensvägen 101 finns ett gym som bostadsrättshavare i föreningen kan nyttja. Bokning av dessa utrymmen görs med den elektroniska brickan på bokningstavlan eller via internet.

- Dessa utrymmen får inte användas av minderårig utan målsmans sällskap.
- Efter klockan 22.00 ska det vara tyst även i dessa utrymmen.
- När bostadsrättshavaren använt ett av utrymmen ska hen städa och göra rent efter sig. Spola av bastun och torka av träningsredskapen ordentligt.
- Vid fel på någon utrustning kontakta förvaltaren eller någon ur styrelsen snarast.
- Vid användning av gymmet är det absolut förbjudet att släppa vikter i golvet. För ner vikterna försiktig oavsett om fria vikter eller maskin används. Tänk på de bostadsrättshavare vars bostäder är belägna i anslutning till gymmet.
- Det är strängt förbjudet att träna i gymmet med skor som används utomhus.
- Det är inte tillåtet att förflytta redskap som tillhör gymmet utanför lokalen.
- Det är endast möjligt att boka ett pass åt gången i gymmet. Denna begränsning finns för att så många som möjligt ska kunna träna.

§11 HYRBARA UTRYMMEN OCH LOKALER

I föreningen finns ett antal hyrbara garageplatser, carportsplatser, husvagnsplatser, motorcykelgarage och motorvärmareplatser. Det finns också flera förråd, ett övernattningsrum och föreningslokalen Torpet som går att hyra (tog bort meningen "mot en avgift"). Separat avtal samt särskilda bestämmelser/regler för detta finns, se bilagor till ordningsreglerna. Gemensamt för dessa utrymmen är dock följande:

- Övernattningsrummet och föreningslokalen Torpet hyrs under expeditionens öppettider (på Torpet) alternativt i överenskommelse med förvaltare. Se till att ha god framförhållning med tanke på de begränsade öppettiderna.

- Förråd, motorvärmplatser, de olika garagen och carport hyrs via Mitt HSB, www.hsb.se. Kontakta HSB via växeln för att komma till rätt person om du behöver hjälp med detta.
- Det uthyrbara utrymmet får endast användas till det ändamål det är avsett för. Det är t.ex. inte tillåtet att använda garaget som förråd. I garaget får alltså endast fordon och fordonsrelaterade föremål förvaras.
- Styrelsen, förvaltaren eller utsedd person/entreprenör kommer att göra brandsyn i garagen en gång/år. Garagen är hyresobjekt och föreningen är fastighetsägare. Styrelsen har en lagstadgad skyldighet att arbeta med systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Som ett led i detta kommer denna tillsyn avseende användningen av garagen att göras.
- Andrahandsuthyrning är strängt förbjudet för dessa utrymmen.
- Det är också förbjudet att förvara bensin eller andra brandfarliga vätskor i mängder över sammanlagt fem liter i de olika utrymmena. Tänk på brandfaran!
- Det är möjligt att hyra mer än ett förråd, ett garage osv. Men endast i de fall då det inte är kö till dessa utrymmen. HSB har översikt över eventuella köer.
- När en bostadsrättshavare hyr ett sådant utrymme som anges ovan har denne ansvar att se till att utrymmet är låst när det inte används.
- Näringsverksamhet får inte bedrivas i något av de hyrbara eller gemensamma utrymmen.
- Den som hyr något av de gemensamma utrymmena är skyldig att städa ordentligt efter sig efter att hyrestiden löpt ut.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att meddela om något gått sönder under tiden utrymmet eller lokalens varit uthyrd.
- Utöver det ovan nämnda gäller det avtal med tillhörande regler och bestämmelser som undertecknas vid uthyrning.

§12 SLÄPKÄRRA OCH HÖGTRYCKSTVÄTT

Bostadsrättshavare i föreningen har möjlighet att helt kostnadsfritt låna släpkärra och högtryckstvätt. Båda dessa finns placerade i garage nr 9174. Släpkärran eller högtryckstvätten bokas via samma system som tvättstugan. När bokningen är påbörjad hämtas nyckeln till garaget i nyckelboxen som finns placerad bredvid bokningspanelen i källaren på södra gården. Det finns två nyckelskåp där, ett som innehåller nyckel till garaget och släpkärran samt ett skåp som endast innehåller nyckel till garaget (för den som bokar högtryckstvätten). För att få låna högtryckstvätten eller släpkärran krävs det att den som lånar utrustningen bor i föreningen eller är medlem i föreningen. Genom att genomföra bokningen är bostadsrättshavaren (eller den som lånar) skyldig att följa reglerna nedan. Låntagaren anges som "bostadsrättshavaren" i texten nedan, men denna benämning avser både bostadsrättshavaren och övriga som nyttjar utrustningen:

Regler för lån av släpkärra

- Den som lånar släpkärran måste vara myndig.
- Släpkärran får endast disponeras under den tid den är bokad.
- Bostadsrättshavaren ska noggrant besikta släpkärran före den tas i bruk. Vid upptäckten av eventuella fel, otillräcklig städning, skador, repor eller dylikt på släpkärran ska detta rapporteras till förvaltare eller styrelsen innan släpkärran tas i bruk. Allt som rapporteras efter

- att släpkärran tagits i bruk kommer att belasta bostadsrättshavaren själv och eventuella kostnader för återställande/reparation kommer att debiteras bostadsrättshavaren.
- Bostadsrättshavaren har fullständigt ansvar för släpkärran under lånetiden. Om släpkärran, dess tillbehör eller utrustning skadas eller saknas ska detta omedelbart rapporteras till förvaltaren eller styrelsen. Bostadsrättshavaren får därefter då på egen hand bekosta eventuell reparation, ersättning för förlorade tillbehör alternativt självrisk i samband med detta.
 - Bostadsrättshavaren ansvarar för att fordonet som drar släpet är försäkrat. Bostadsrättshavaren har också ansvar för att släpet inte överlastas eller lastas så att transporten sker olagligt.
 - Belysning och reflexer skall kontrolleras innan färd. Endast föraren är ansvarig för att släpets belysning fungerar. Draganordning skall kontrolleras så att handtaget är helt nedfällt och säkrat vid färd.
 - Släpkärran skall hanteras med försiktighet och förvaras under uppsikt så att stöld inte underlättas.
 - Bostadsrättshavaren ansvarar själv för eventuella parkeringsböter för släpkärran. Betalas inte eventuella böter inom 10 dagar, faktureras bötesbeloppet inklusive påminnelseavgift och faktureringskostnad till bostadsrättshavaren.
 - Vid stöld av släpkärran gäller självrisk. Stöld som skett genom bostadsrättshavarens uppsåt eller oaksamhet täcks inte av försäkringen. Styrelsen kan i sådana fall resa krav mot bostadsrättshavaren för förluster i samband med stölden.
 - Släpkärran ska rengöras före återlämnandet. Detta ska vara utfört och klart före lånetiden löper ut. Skulle släpkärran inte vara tillräckligt ren/återställd då lånetiden påbörjas ansvarar bostadsrättshavaren själv för att meddela styrelsen eller förvaltaren detta omedelbart. En sådan omständighet är dock inte skäl nog för bostadsrättshavaren låta bli att rengöra släpkärran vid återlämnandet. Styrelsen/förvaltaren avgör lämplig åtgärd.
 - Styrelsen/förvaltaren kan inte stå till svars för om släpkärran inte finns på plats vid bokad tid, om föregående kund är sen eller om släpet har skador som gör att det inte kan användas.
 - Släpkärran får inte hyras ut i andrahand av bostadsrättshavaren.

OBS! Innan bostadsrättshavaren kör iväg med släpkärran ska följande utföras:

1. Veva upp stödhjulet.
2. Ryck och känn på kulhandsken, så den sitter fast på dragkroken.
3. Se till att garaget blir ordentligt låst

Regler för lån av högtrycksvätt

- Högtrycksvätten får endast disponeras under den tid den är bokad. Högtrycksvätten och all tillhörande utrustning ska återlämnas i god tid innan lånetiden löper ut.
- Bostadsrättshavaren har fullständigt ansvar för högtrycksvätten under lånetiden. Om högtrycksvätten, dess tillbehör eller utrustning skadas eller saknas vid återlämnandet ska detta **omedelbart** rapporteras till förvaltaren eller styrelsen. Bostadsrättshavaren får på egen hand bekosta eventuell reparation, ersättning för förlorade tillbehör eller dylikt. Om något saknas eller är trasig redan när bostadsrättshavaren kommer till garaget ska denne kontakta styrelsen eller förvaltaren omedelbart och före utrustningen tagits i bruk.
- Högtrycksvätten skall hanteras med försiktighet och förvaras under uppsikt så att stöld inte underlättas.
- Högtrycksvätten och samtliga tillbehör ska rengöras före återlämnandet. **Detta ska vara utfört och klart före lånetiden löper ut.** Skulle högtrycksvätten eller dess tillbehör inte vara tillräckligt rena då lånetiden påbörjas ansvarar bostadsrättshavaren själv för att meddela styrelsen eller förvaltaren detta omedelbart. En sådan omständighet är dock inte skäl nog för bostadsrättshavaren låta bli att själv rengöra högtrycksvätten vid återlämnandet. Styrelsen/förvaltaren avgör lämplig åtgärd.

- Styrelsen/förvaltaren kan inte stå till svars för om högtryckstvätten inte finns på plats vid bokad tid, om föregående låntagare är sen eller om utrustningen eller maskinen har skador som gör att det inte kan användas. Meddela dock alltid styrelsen eller förvaltaren om så är fallet!
- Högtryckstvätten får inte hyras ut i andrahand av bostadsrättshavaren.

§13 FORDON OCH PARKERING

Föreningens avgiftsfria parkeringar bevakas regelbundet av Nokas och Aimo park. De kontrollerar också inngårdar och regelbrott medför straffavgifter. Parkeringen är uppmärkt som en parkering, alltså en "reglerad yta", vilket innebär att 24 timmars-regeln automatiskt gäller så som på andra parkeringsytor i samhället. Skylten "P" betyder att fordon får stå parkerade max 24 timmar helgfri vardag. För mer information se vägmärkesförordningen. Styrelsen har dock tagit beslut att Aimo park inte bötfäller bilar som står parkerade längre än 24 timmar så länge alla andra regler följs. Får en bostadsrättshavare trots det en parkeringsbot kan denna kontakta styrelsen. Aimo park bötfäller dock överträdelse, felparkeringar osv. Reglerna under denna paragraf avser de avgiftsfria parkeringsytorna. Särskilda bestämmelser och avtal gäller för uthyrbara parkeringsplatser, se §11.

Följande gäller:

- Parkering ska ske på anvisade platser.
- Parkering får inte ske på vändplatserna.
- Avställda, ej kontrollbesiktigade bilar får inte parkeras/förvaras på parkeringen. Förekommer sådana på parkeringarna kommer de att bötfällas. Det samma gäller ej körbara bilar, tex bilar med långvarig punktering.
- Det är inte tillåtet att lämna sin nyckel i bommarna så att de förblir öppna.
- På föreningens inngårdar ska motorfordon i princip inte framföras alls, dock är det tillåtet i undantagsfall. Undantagsfall kan t.ex. vara vid in- och utflytt, vid sjuktransporter samt vid tillfällig in- och urlastning av gods eller bagage som är för tungt att bära från parkeringen. Framförandet ska alltid ske i **gångfart**. I samtliga fall ska ärenden med fordon på inngårdarna utföras skyndsamt och så snart som möjligt ska fordonet köras ut från inngårdarna igen. Observera också att fordonet snabbt måste kunna avlägsnas i händelse av att utryckningsfordon, postutlämning, sjuktransporter/färdtjänst osv. måste komma fram.
- Det är absolut inte tillåtet att parkera eller framföra fordon på gräsytor inom föreningen.
- Tvätt av fordon är inte tillåten inom området eller på parkeringen, detta enligt miljöskyddslagen.
- Sladd till motorvärmareuttaget får inte hänga kvar när det inte används.
- Husvagnar, husbilar, båtar och släpvagnar ska parkeras vid husvagnsparkeringen på andra sidan Mandelstensvägen (Ängen). Uthyrning sker via HSB.
- Motorfordon får inte parkeras på inngården, varken på framsida eller baksida av bostaden. Garage och p-platser finns att hyra för dessa ändamål, se § 11.
- Husvagn, husbil, släpvagn, lastbil, lätt lastbil får ej parkeras på parkeringen. Undantag är på hyrd parkeringsplats där släpvagn får stå. Övriga fordon hänvisas till husvagnsparkeringen. För

att hyra plats där tas kontakt med HSB.

- Det är inte tillåtet att utföra mekaniska reparationer eller liknande arbeten på parkeringsområdet eller i garage, med undantag av för årstiden hjulbyten.

§14 MOPED, MOTORCYKEL OCH CYKEL

- Motorcykel och moped får inte parkeras i källaren eller vid husväggarna i området pga brandrisk.
- Det finns möjlighet att hyra utrymme för moped/motorcykel. Motorcykelgarage hyrs ut av HSB, läs mer under §11.
- Det är förbjudet att köra moped eller motorcykel inne på området.
- Cyklar ska förvaras i cykelförråd eller cykelställ.
- För långtidsförvaring av cyklar finns utrymmen vid parkeringarna. Nyckel till dessa kan hämtas hos bovärderna på expeditionens öppettider (på Torpet).
- Ovan nämnda gäller också för andra fordon/föremål som kan färdas/köras/förflyttas snabbare än i gångfart.

§15 CYKELFÖRRÅD

I anslutning till varje gatunummer finns det ett cykelförråd som de fyra bostadsrättshavarna på samma nummer delar. I varje cykelförråd ska det finnas en hink med sand och tillhörande spade, en sopborste samt en snöskyffel. I vissa förråd finns ett elskåp placerat. Eventuella krokar för upphängning av cyklar är endast till för cyklar. De kan nyttjas för cyklar som inte används dagligen och på så sätt frigöra plats i förrådet. För cykelförråden gäller följande regler:

- I cykelförrådet får endast cyklar, balanscyklar, sparkcyklar, cykelvagnar, barnvagnar och rullatorer förvaras. Det är således inte tillåtet att förvara pulkor, skidor eller annan lek- eller fritidsutrustning i cykelförrådet. Detta får bostadsrättshavaren förvara på sin egen fram- eller baksida, inomhus alternativt i sitt eget förråd.
- Det är inte tillåtet att montera hyllor, placera bokhyllor eller andra liknande möbler i cykelförrådet.

§16 HUNDRASTGÅRD

Alla bostadsrättshavare i föreningen äger tillsammans den fina hundrastgården som är placerad längst bort på Ängen. Det innebär att alla också har ett gemensamt ansvar för att se till att hundrastgården håller sig fin, hel och fräsch. Extra kostnader i form av t.ex. reparationer drabbar i slutänden var och en av oss som bor i föreningen. På hundrastgården finns ordningsregler uppsatta, följ dessa. För att komma in i hundrastgården används bostadsrättshavarens egen bostadsnyckel. Utöver reglerna nedan gäller sunt förnuft.

- Hundar som vistas i rastgården ska vara friska. Hundar som inte mår bra får inte vistas där.
- Om andra hundar befinner sig på rastgården ska ägaren som kommer efter alltid fråga innan

dennes hund släpps lös i hundrastgården.

- Löptikar och aggressiva hundar får endast vara i hundrastgården när inga andra hundar är där.
- Det är inte tillåtet att låta hunden skälla ihållande.
- Bostadsrättshavaren ska städa upp efter sig och sin hund. Papperskorgar finns i anslutning till rastgården.
- Om något går sönder eller skadas ska detta meddelas till förvaltaren eller styrelsen omedelbart.
- Hundar som biter på möbler och utrustning, t.ex. borden, ska genast förhindras.
- Hinken vid vattenkranen är till för att hundarna ska kunna dricka vatten ur och är alltså inte en leksak som hundarna får bita i.
- Inom rastgården ansvarar var och en för sin hunds uppförande. Ägaren släpper sin hund lös på eget ansvar.
- Det är inte tillåtet att använda rastgården för organiserad kursverksamhet som stänger ute enskilda hundägare/hundar.
- Grinden ska stängas och låsas ordentligt när rastgården lämnas.