



# INFORMATION OCH ORDNINGSREGLER

FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENING GASVERKET

## INLEDNING

Detta dokument innehåller dels allmän information om vår bostadsrättsförening och dels ett avsnitt om gällande ordningsregler som måste följas av alla boende och deras gäster.

I informationsavsnittet kan du läsa om föreningens styrelse, fastighetsskötsel, gemensamma utrymmen, mottagningstider för vicevärd och liknande.

Ordningsreglerna är de bestämmelser som finns för att skapa trivsel inom området. Som boende och medlem har du självfallet ansvar för att dessa regler följs. Styrelsen vill tillsammans med dig skapa trivsamma och ekonomiskt rimliga förhållanden inom föreningen.

Regler och anvisningar kan dock aldrig vara heltäckande och i de allra flesta fall är det sunt förnuft som ger harmoni och trivsel. Regler kan aldrig ersätta den ömsesidiga hänsyn som vi alltid ska visa varandra. Ofta är det mycket lättare att tala med din granne om eventuella problem än att kontakta vicevärd eller styrelse. Meddela dina grannar om du tänker renovera och hur lång tid det beräknas ta. Enligt Miljöförvaltningen får byggarbete som medför oljud ske mellan kl. 07.00-19.00. Låt oss värna grannsämjan! Om vi lär känna varandra bättre blir problemen mindre.

Ett annat sätt att öka gemenskap och trivsel är att delta i våra årsmöten och andra aktiviteter. Styrelsen välkomnar alla förslag till förändring och förbättring av vårt gemensamma boende.

På hemsidan [www.hsb.se/skane/gasverket](http://www.hsb.se/skane/gasverket) finns mer information om bostadsrättsföreningen.

Lund den 24 september 2020

**Styrelsen**

## ALLMÄN INFORMATION OM BRF GASVERKET

### HUR FÖRENINGEN STYRS

Bostadsrättsföreningens styrelse består av åtta ledamöter samt en representant för HSB Skåne. Styrelsen svarar för både kortsiktig och långsiktig planering av verksamheten. Föreningens vicevärd är ansvarig för den dagliga driften och utför i övrigt de uppdrag som styrelsen delegerar. Styrelsen sammanträder ca 10 gånger per år och har fördelat arbetet sinsemellan i olika ansvarsområden. En lista med aktuella namn (ledamöter, fastighetsansvarig, revisorer, förvaltare och valberedning) finns på anslagstavlan i trappuppgången i varje hus.

### FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls vanligtvis i april. Till stämman kallas alla föreningens medlemmar och även medlems maka/make/sambo är välkommen. Vid stämman presenteras årsredovisningen för föregående kalenderår, vilken innehåller förvaltningsberättelse med information om underhåll, reparationer och andra aktiviteter som genomförts under det gångna året, samt resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse. Stämman har sedan att fastställa resultat- och balansräkningen samt besluta om ansvarsfrihet för styrelsen. Vid stämman väljs styrelseledamöter, revisorer och valberedning. Dagordning vid föreningsstämman framgår av föreningens stadgar som finns tillgängliga på hemsidan.

Om du vill lämna förslag/motion till föreningsstämman ska den skickas till styrelsen senast den 31 januari. Du har således goda möjligheter att påverka föreningens ekonomi och verksamhet genom att aktivt delta i föreningsstämman och även på informationsmötet som normalt hålls i november/december.

### FASTIGHETENS SKÖTSEL

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Skåne angående fastighetsskötseln. Fastighetsservicen sköts av fastighetsskötaren och representanter från styrelsen planerar insatserna.

Varje medlem kan via HSB Skånes servicetelefon 046-210 85 00 anmäla fel och brister på fastigheten. Notera dock att om felet avser sådant som bostadsrättsinnehavaren själv ansvarar för i lägenheten, står bostadsrättsinnehavaren själv för kostnaden (se nästa avsnitt).

### LÄGENHETENS SKÖTSEL

Gränsdragningen mellan bostadsrättsinnehavarens och föreningens ansvar är inte alltid lätt att förstå, och inte heller alltid solklar och logisk. Som tumregel gäller normalt att det som finns på "insidan" i lägenheten och balkongen ansvarar bostadsrättsinnehavaren för medan "utsidan" är föreningens ansvarsområde.

I lägenheten ansvarar du således själv **för underhållet med undantag för radiatorer, dolda rördragningar för vatten och avlopp samt ventilation. Förändringar och ombyggnad av badrum och kök kräver styrelsens skriftliga godkännande. Kontakta fastighetsskötaren vid vattenavstängning vid tex badrumsrenoveringar. Det är endast fastighetsskötaren**

**som har befogenhet att i samarbete med Svanholms i Skåne, stänga av vattnet i källaren! Kostnaden står Bostadsrättsinnehavaren för.** I övrigt har du ansvar för att underhåll och installationer utförs på ett fackmannamässigt sätt. Filter i köksfläkten ska rengöras eller bytas minst två gånger per år. För att göra yttre förändringar, t.ex. inglasning av balkong, montering av markis etc., måste du ha styrelsens skriftliga godkännande. Mer information om dessa frågor finner du dels i föreningens stadgar och HSB:s informationsblad "Vem ska underhålla bostadsrätten?", som kan hämtas på vicevärdsexpeditionen eller på vår hemsida. På hemsidan hittar du även information under rubriken, "Regler och riktlinjer för renovering /ändring av lägenhet". Du behöver inte ha en särskild bostadsrättsförsäkring i din hemförsäkring, eftersom den ingår i din avgift till föreningen. Om du inte redan gjort det, kontakta ditt försäkringsbolag och säg upp din bostadsrättsförsäkring. Notera dock att du själv måste teckna hemförsäkring.

## BRANDSKYDD

Föreningen har försett din lägenhet med brandvarnare. Du ansvarar för att brandvarnaren fungerar. Du får inte ta med dig brandvarnaren då du flyttar. Brandfilt och brandsläckare är kompletteringar som du själv kan göra och som rekommenderas.

## GEMENSAMMA UTRYMMEN

För vår gemensamma trivsel finns inom föreningen tillgång till samlingssal, motionsrum med olika motionsredskap och bastu. Regler för utnyttjandet av dessa finns under avsnittet "Ordningsregler". Du kan även låna slagborr på expeditionen genom att kontakta vicevärden. Det finns också några förråd att hyra. Kontakta Förvaltaren. Det kan vara kölista till dessa extra förråd.

På Svanevägen 36 (Inez Möllers Stiftelse) finns en övernattningslägenhet i källarplanet, som boende i föreningen kan hyra. Bokning sker hos värdinnan i stiftelsen, vars kontor finns i samma hus på första våningen. Mer information om lägenheten finns på hemsidan.

## GASVERKET NYTT

Genom vårt informationsblad "Gasverket Nytt" försöker styrelsen regelbundet att hålla dig informerad om vad som händer inom föreningen. Gasverket Nytt utkommer 4–6 gånger per år.

## MOTTAGNINGSTIDER OCH TELEFONNUMMER

Expeditionen är stängd tills vidare p.g.a Covid19  
Telefontid måndag kl. 09.00– 10.30, telefonnummer 078 - 84 17 25

### Fastighetsskötare och Fastighetsjour

HSB Service, telefon 046-210 85 00

# ORDNINGSGREGLER FÖR BRF GASVERKET

Dessa regler gäller för vår gemensamma trivsel och säkerhet inom området.

## BOENDEFRÅGOR

### Försäljning av lägenheten

När du ska sälja din lägenhet och funnit en köpare ska en tillsyn genomföras. Tillsynen utförs av förvaltaren i närvaro av säljaren. Efter att tillsynen är genomförd ska överlåtelseavtalet skrivas under. Vid försäljning av lägenheten upphör s.k. sidoavtal, t.ex. garageplats, som alltså inte kan lovas bort till köparen. Dessa lokaler förfogar föreningen över. Köparen har rätt att flytta in i lägenheten först när medlemskap beviljats i föreningen. Fram till dess ansvarar säljaren för eventuella skador som kan uppstå.

### Lägenhetens utnyttjande

Lägenheten får inte användas för annat än avsett ändamål, dvs. som bostad. Den kan alltså inte användas som kontor, annan kommersiell verksamhet eller liknande.

### Andrahandsuthyrning

Om du ska studera eller arbeta tillfälligt på annan ort och vill hyra ut din bostad i andra hand måste du ha tillstånd av styrelsen, annars kan du riskera att bli av med din bostadsrätt. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning finns hos förvaltaren som också kan svara på eventuella frågor.

### Grillning

Grillning är inte tillåten på balkonger, altaner och loftgångar. Detta gäller alla typer av grillar. Det finns gemensamma grillplatser på innergårdarna, se avsnittet ”Utomhusmiljö”.

### Husdjur m.m.

Det är inte tillåtet att låta hundar, katter och andra husdjur springa lösa inom föreningens område, eftersom dessa behöver tillsyn för att sanitära olägenheter inte ska uppstå i form av lukt och oljud. Mata inte heller fåglar från balkonger och altaner, eftersom detta lockar råttor och möss till våra gårdar.

### Rökning

Visa alltid hänsyn om du röker. Rökförbud gäller i föreningens samtliga lokaler. Det inkluderar loftgångar, trapphus, hissar, tvättstugor, källarutrymmen och övriga gemensamma utrymmen.

## GEMENSAMMA LOKALER

### Tvättstugor

Det finns en tvättstuga i varje hus. Tvättid bokas på tavlan i tvättstugan med låscylindern med ditt lägenhetsnummer. Det finns tre tvättpass varje dag och det är tillåtet att tvätta alla dagar, dock inte utanför angivna tider. I tvättstugan finns ett anslag med mer detaljerad information om tvättider bl.a. Du får tvätta så ofta du behöver men endast boka ett pass åt gången. För vår gemensamma trivsel är det synnerligen viktigt att du städar noggrant efter dig både i tvättrummet och i mangel/strykrummet. Tvättstugorna i Trollebergsvägen 7–9 har ett elektroniskt bokningssystem

Speciellt viktigt är rengöring av maskiner då det i hög grad bidrar till ökad livslängd och därmed lägre kostnader.

Observera att maskinerna inte är dimensionerade för tvätt av mattor. Kostnader för slitageskador orsakade av mattvätt debiteras dem som vållat skadan. Det är inte heller tillåtet att färga kläder i tvättmaskinerna, eftersom färg kan bli kvar i maskinen och orsaka skador på kläder nästa gång maskinen används. Om du upptäcker fel på utrustningen, anmäl detta omedelbart till vicevärden eller HSB Service.

### Samlingssalen

I anslutning till föreningens expedition på Trollebergsvägen 9 finns en samlingssal med pentry och köksutrustning. Lokalen är i första hand avsedd för föreningens medlemmar men kan också hyras av utomstående. Lokalen kan hyras alla dagar fram till kl. 22.00. Bokning och nyckelutlämning görs hos förvaltaren. Förvaltaren inspekterar lokalen efter användandet. Den som hyr lokalen ansvarar för att den återställs i städlat skick. Om städningen inte är godtagbar debiteras du kostnad för städfirma. Hyran för lokalen fastställs av styrelsen i samband med budgetarbetet.

### Motionsrum och bastu

Intill expeditionen finns bastu och motionsrum. Nyckel till dessa utrymmen kan ”köpas”. Vid avflyttning från föreningen ska nyckeln återlämnas och halva avgiften återbetalas då. Lokalerna får endast användas av boende inom Gasverket under dag- och kvällstid fram till kl. 22.00. Boka tid på nätet, genom att skriva in ditt lägenhetsnummer. Mer information om hur du bokar finns i korridoren utanför motionsrummet och bastun. Lokalerna ska iordningställas efter användandet och den som kvitterat ut nyckel är ansvarig för ordning och eventuell skadegörelse. Missbruk innebär att du hindras tillträde till lokalen. Se särskilda regler anslagna i korridoren vid motionsrummet.

### Trapphus och loftgångar

Trapphus, loftgångar och källargångar måste av utrymnings skull hållas fria och får inte användas för uppställning av cyklar, möbler, barnvagnar, rullatorer etc. Trappstädning utförs av städbolag. Städningen får inte försvåras av att du ställer ägodelar på trapphusens golv. Sätt gärna blomkrukor i trappfönster men inte på golven.

## UTOMHUSMILJÖ

### Trädgård

Föreningen har tecknat avtal med HSB angående trädgårdsskötsel. Att ha en prydlig och välskött trädgård är ett långsiktigt arbete, där det i vissa fall kan ta ett par säsonger innan den önskvärda effekten blir märkbar, exempelvis vid beskärning av växter. Vi tillåter därför inte att boende på eget bevåg gör ingrepp i trädgården som inte godkänts av styrelsens trädgårdsgrupp. Följande gäller:

- Lägenhetsinnehavare som har avtal om utökad egen uteplats/trädgårdsrabatt får plantera växter där, dock inte växter som är giftiga eller skadliga för fastigheten eller omgivningen.
- Gemensamma områden i trädgården: Det är inte tillåtet för lägenhetsinnehavare att plantera, beskära eller göra andra ingrepp i de gemensamma områdena i trädgården.
- Det är förbjudet att slänga jord, vissna krukväxter, innehåll från balkonglådor o.dyl. i trädgårdsrabbatterna och i jordhögen väster om garaget. Sådant avfall ska slängas på avsedd plats för trädgårdsavfall i containergården.

### Skötsel av utökad uteplats och trädgårdsrabatt

Bostadsrättsinnehavare kan teckna avtal om utökad uteplats eller skötsel av trädgårdsrabatt vid uteplats. Sådana avtal måste vara skriftliga och kan tecknas genom att kontakta vicevärden. Gamla muntliga avtal är endast giltiga om de överförs till skriftliga avtal.

### Riktlinjer växtlighet altaner

- Växtlighet på föreningens mark beskärs minst i höjd med altanräcke/fönstrens underkant 1 gång/år.
- Trädkronor/buskar beskärs minst 1 m från fönster/balkonger/fasader.
- Marken skall så långt möjligt friläggas med luft under växterna för att förhindra råttbon.
- Ingen växtlighet på tegelfasader som skadar dessa är tillåten. Växter som inte skadar fasaden som rosor, blåregn och klematis är tillåtet.
- Växtlighet på trästacketen är tillåten, men det är de boendes uppgift att hålla det vårdat.
- Träd och stora buskar ska inte växa för nära byggnaderna då rötterna riskerar att förstöra grunden på husen.
- Om den boende önskar sköta föreningens planteringar i anslutning till sitt eget boende, så är detta möjligt vid överenskommelse med styrelsen.
- Önskemål från boende angående växtlighet kring uteplatser, framförs via skrivelse till styrelsen.

## Grillplatser

Grillplatserna på innergårdarna får användas av alla boende. Grillgaller (max ett per lägenhet) tillhandhålls kostnadsfritt hos vicevärden. Var och en som använder grillplatsen är ansvarig för att tömma askan i asktunnan och lämna grillplatsen i prydligt skick. Vi har inget bokningssystem för grillplatserna, utan först till kvarn gäller. Boende i föreningen har rätt att utnyttja vilken som helst av grillplatserna på innergårdarna.

## Bilkörning

All bilkörning inom området är förbjuden, vilket framgår av trafikskyltar. Endast in- och uttransport till fastigheten för att hämta eller lämna varor och passagerare är tillåten. Hastigheten inom området får inte överstiga den fart som motsvarar gående i promenadfart.

## Parkering

Det råder strikt parkeringsförbud inom hela området, vilket gäller både för boende och deras gäster. Det är endast tillåtet att stanna för av- och påstigning samt av- och pålastning i max 15 minuter. Under denna tid ansvarar dock bilägaren för att bilen inte hindrar utryckningsfordon och renhållningsbilar från att komma fram. Q-park har i uppdrag att bötfälla bilar som står parkerade längre tid på området. Vid särskilda behov (t.ex. inflyttning/utflyttning, dock inte för hantverkare) kan tillfälliga parkeringstillstånd utfärdas av vicevärden.

Cyklar ska placeras i cykelställen inom området.

Vår förening har ett eget plan på första våningen i parkeringshuset, med 2 gäst-parkeringsplatser. Dessa kostar 100 kr/dygn och plats. Vid behov av permanent p-plats eller gästparkering, kontakta vicevärden.

## RENHÅLLNING OCH SOPHANTERING

### Hushållssopor

Inom föreningen tillämpar vi återvinning av avfall för att skona vår gemensamma miljö och hålla våra kostnader nere. I varje hus finns ett soprum med olika sopkärl avsedda för tidningar, kartong, plast, glas, metall, batterier, glödlampor, matavfall och övriga hushållssopor. Anslag med instruktioner för respektive sopkärl finns i soprummen. Påsar för matavfall finns att hämta i soprummen.

Det finns en särskild soptunna för små-elektroniskt avfall i soprummen.

### Grovsopor och trädgårdsavfall

För grovsopor finns en behållare i containergården bredvid garaget. Detta utrymme är låst för obehöriga, men boende kommer in med sin dörrnyckel. Placera grovsoporna i containern, inte utanför. Om containern är full, kontakta vicevärden. Skrymmande föremål ska demonteras först så att de inte tar för stor plats i containern. Möbler som sängar och fåtöljer får inte placeras i containerområdet!



Vitvaror (kylar, frysar etc.), gamla färgburkar och dylikt, får inte placeras i containergården pga. miljöfaran utan ska bortforslas på egen hand eller av leverantören av nya varor.

Det finns också ett område i containergården avsett för trädgårdsavfall.

