

Bostadsrättsföreningen Brunnsparcken

Ordnings- och trivselregler fastställda vid föreningsstämma 2013-05-28

Välkommen till Brunnsparcken!

Det är vår förhoppning att Du skall trivas som granne och medlem i Brunnsparckens bostadsrättsförening. Som nyinflyttad är det säkert många saker Du vill fråga om och som det är viktigt för Dig att känna till. Vi har därför tagit fram detta häfte för att ge både information och Ordnings- och trivselregler.

Föreningen har en egen hemsida med adress: www.sbc.se/brunnsparken

Där finns bland annat löpande allmän information, olika föreningsdokument, karta och, flygfoto över området. Den som inte har internetdator kan höra av sig till styrelsen så kan information redovisas.

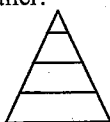
Grundprinciper för bostadsformen bostadsrättsförening

För Dig som inte känner till vad som menas med bostadsrättsförening är här dess grundprinciper. Grundprinciperna är sammanställda av bostadsrättsorganisationen SBC, numera har dess benämning ändrats till Bostadsrätterna.

- 1 Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är övergripande och går före enskilda medlemmars intressen.
- 2 Samverkan och tolerans
I bostadsrätten finns en kooperativ grundtanke - genom samverkan skapas ett bättre boende.
- 3 Förtroendemannaorganisation
Demokrati i bostadsrätt innebär att medlemsmajoriteten beslutar i alla viktiga frågor och att medlemmarna väljer en styrelse som "utövar ägarskapet".
- 4 Den fria överlåtelseätten
Man kan när som helst överlåta bostadsrätten till vem som helst och till vilket pris man vill.
- 5 Självkostnaden
Inga andra intressen skall gynnas än medlemmarnas ekonomiska intressen.
- 6 Lagar och regler måste följas
Styrelsen kan aldrig "skylla på" dålig kunskap om de regler som gäller för bostadsrättsföreningar.
- 7 Principen om alla medlemmars lika behandling
Alla medlemmar skall behandlas lika om det inte är sakligt motiverat att behandla dem olika.

Bostadsrättsföreningens stadgar är "toppen på ett isberg" av författningar = regelverk för bostadsrättsföreningar. Uppifrån och ner till grundregelverk gäller:

- * Stadgar
- * Bostadsrättslag
- * Föreningslag
- * Grundlag/EU-direktiv



I Bostadsrättslagen finns skrivet bland annat om ansvarsuppdelning mellan förening och bostadsrätthavare, krav om stadgars innehåll och om deras godkännande. I Föreningslagen finns skrivet om ekonomiska föreningars regelverk, bland annat om styrelsens uppgifter, stämma, kallelse, röstning mm. I Grundlag/EU-direktiv finns skrivet till exempel om människors lika värde. Lagarna finns på internet och går att hitta via sökmotorn Google.

Ledning och förvaltning

Föreningen förvaltas av en styrelse som väljs av medlemmarna. Val av styrelse sker på årsstämman varje år i maj månad. Om Du har önskemål eller synpunkter på verksamheten, kan Du lämna skriftliga förslag till årsstämman, eller till styrelsen som håller ordinarie sammanträden ca 10 gånger per år.

För kameral redovisning, inklusive fakturahantering (efter styrelsens attester), hantering av medlemmars månadsinbetalningar ("hyror"), årsredovisning etcetera, anlitar vi ett ekonomiskt förvaltningsföretag, se hemsidan.

Revision sker enligt uppgift på hemsidan.

Upplåtelseavtal och medlemsbevis

Mellan föreningen och bostadsrätthavare upprättas vid medlemsinträde ett *Upplåtelseavtal och medlemsbevis*. Som information bifogas blanketten sist i Ordnings- och trivselreglerna.

Historisk bakgrund

På hemsidan finns material om Brf Brunnsparkens historia samt om platsens historia innan bostadsrättsföreningen byggdes. Här låg tidigare Hellby Brunn och badanstalt respektive Albano handelsträdgård.

Ekonomi, förvaltning, skötsel, drift och underhåll

Ledstjärna

Ett av syftena med bostadsformen bostadsrättsförening är att samverka om det gemensamma intresset att hålla hyreskostnaderna så låga som möjligt. Därför har vi alla i föreningen ett ansvar för att vårda bostadsrättsföreningens estetiska, tekniska och ekonomiska värden när det gäller byggnader, yttre anläggningsdelar och mark.

För vissa arbeten måste vi köpa entreprenörer och kostnad för detta läggs på lägenheternas månadsavgift till föreningen. För vissa andra arbeten finns det möjligt för föreningsmedlemmarna att utföra gemensam arbetsinsats, med fördelen att entreprenör ej behöver köpas. Under åren har uppslutningen vid de gemensamma arbetsuppgifterna varit tillfredsställande, därvid har inte heller entreprenörbeställningarna behövt ökas ut.

Skötsel och underhåll av gemensamma föreningsdelar

Årliga planerade insatser

Snöröjning och sandning av gemensamma gång- och körvägar och garageplaner, gräsklippning av parken och underhåll av poolen utförs av entreprenörer under respektive säsong.

Därutöver för normal städning av gemensamma föreningsområdet finns ett städ område tilldelat varje radhuslängdehalva. Våra fyra bostadsradhus består av två halvlängor vardera där vardera längdehalvans medlemmar gemensamt kan göra en städinsats året runt. Separat karta finns, bland annat på hemsidan.

Under två veckoslut, vår och höst, finns dessutom avsatt tid för en gemensam större insats. Det gäller städning av parkområdet samt småreparationer och målning av områdets anläggningsdelar. Inför vår- och höststädning utdelas skriftlig bulletin om vad som kan utföras gemensamt vid dessa dagar.

Bulletinen lämnas av styrelsen eller av respektive huskroppens husfogde. Husfogden är under året kontaktperson mellan styrelsen och grannarna i huslängdehalvan i olika informationsärenden. För varje huslängdehalva turas de boende om att vara husfogde enligt rullande schema ett halvår i taget. Byte sker direkt innan vår- och höststädning.

Skötsel och underhåll utöver insats som utförs årligen

Utvändigt underhåll av byggnaderna, både bostadshus, förråd och garage och byggda anläggningsdelar på gemensamma marken sker detta enligt underhållsplan.

Inför sådana arbeten, samt om behov uppstår av andra arbeten under året, utdelas även bulletin i förväg antingen från styrelsen eller via husfogdarna. I bulletinen anges information om vad som antingen kommer att utföras av entreprenör eller uppgifter som är lämpliga att utföra som gemensamt arbete.

Skötsel och underhåll av medlemmens egna ansvars inre och yttre delar

Allt invändigt underhåll sköter föreningsmedlemmen själv både när det gäller material, färg och arbete.

Utvändigt underhåll av fönster, altandörr och ytterdörr sköter föreningsmedlemmen själv och föreningen tillhandahåller, fönsterfärg, olja, fönsterkitt, penslar och dyl. Styrelsen har uppgifter om beslutade kulörnummer Informera någon från styrelsen i tid så materialet hinner anskaffas.

Den avdelade "tomten" på fram- och baksida av lägenheten är inte bostadsrättshavarens egendom. "Tomten" är föreningens egendom där nyttjandet upplåtes enligt bostadsrättsvillkor.

Alla byggda delar och markdelar som finns på dina avgränsade "fram- och baksidestomter" utanför din lägenhet har du fullt skötsel-, drift- och underhållsansvar för. Se mer om detta i stadgarna.

Huskropparnas fasadkulörer är röd (Hälsingeröd), gul (Herrgårdsgul), grön (Dalagrön). För olika fasaddetaljer samt för dörrar och fönster finns styrelsens beslutade kulörer.

Staket och vindskydd skall vara enhetliga med de andra i radhuskroppen. Vindskydd som målas skall vara i lika kulör som huskroppen.

Avsnitt med allmän information och vissa ordningsregler (sunda förnuft-regler)

Förråd

Varje lägenhet förfogar över ett oisolerat förrådsutrymme i friliggande byggnad, dessutom har föreningen på några platser förråd för gemensamma redskap mm. För städning av förrådsgångarna svarar de boende gemensamt.

Vattenförsörjning och vattenmätning

Eftersom vi har gemensam vattenmätning skall vi vara sparsamma med vattenförbrukningen.

Inne i förrådet vid södra gaveln på Albanovägen 8 finns ett låst skåp med vattenmätare gemensam för Albanovägen 4, 6, 8 och 10 På östra gaveln till Brunnsallén 7 finns ett låst skåp med vatten mätare gemensam för Brunnsallén 3, 5, 7 och Albanovägen 12. Intill vattenmätarna finns huvudventil för vardera av nyss nämnda husgrupper.

Avstängningsventil ("kran") för inkommande vattenförsörjning

Om man vid rörarbeten behöver stänga av vattenförsörjningen i lägenheten finns en avstängningsventil inne i varje lägenhet. Ventilen är placerad i köksinredningens ände mot ytterväggen, normalt i skafferiets nedre del. I vissa lägenheter kan ventilen vara flyttad något.

Det är inte alltid ventilen stänger tillräckligt väl och då kan huvudventilen behöva användas istället. Det finns två huvudventiler för området placerade i de två vattenmätarskåpen som anges ovan. Information om nycklar till respektive avstängningsanläggning hittar du i slutet av detta kompendium under punkten "Avstängning av vatten".

För att stänga av erforderlig huvudventil, kontakta styrelsen. På hemsidan finns att hämta meddelandelappar att fylla i och lämna i god tid till alla för att förvarna de som kommer att bli berörda av avstängningen.

När du öppnar ventilen igen, öppna då långsamt för att minska risk för skadliga tryckstötter i ledningssystemet! Se bilder i slutet på denna utgåva.

Sommarvatten

För bevattning av egna och gemensamma gräsmattor har medlemmarna anlagt en sommarvattenledning. Vatten pumpas upp från en borrhål vid södra gaveln vid Albanovägen 4. Avsikten är att all bevattning skall ske från de kranar som finns vid utsidan av våra hus. Det är dock inte tillåtet att tvätta bilar eller dylikt, vi riskerar då att få betala halva vattenförbrukningen till kommunen som då har rätt att kräva oss för avloppsvattnet.

El

Varje lägenhet har egen elmätare och lägenhetsägaren ansvarar själv för eget kontrakt med elleverantör.

TV- och radioantenn

Föreningen har en centralantenn. Uppgifter om denna samt tillgängliga TV-kanaler finns på föreningens hemsida. Anledningen till att informationen ligger på hemsidan är att ändringar förekommer och då skall inte Ordnings- och trivselreglerna behöva ges ut i ny utgåva.

Brandskydd

För de boendes säkerhet har brandvarnare installerats i bottenvåningens hall samt i trapphallen på övre våningen. Tidigare drevs varnaren med husets lågspänningsnät men det är nu ändrat till drift med separat batteri i varnaren.

Brandvarnaren får inte demonteras.

Skötseln är enklast tänkbara; dammsug varnaren utvändigt vid veckostädning. Provnings av varnaren utförs genom att provknappen intryckes, eller att tobaksrök inblåses i varnaren. Larmsignalen upphör när röken blåses bort eller när provknappen släpps. Medlemmen byter batteri när det tjänat ut.

Felaktig/skadad brandvarnare skall genast meddelas till styrelsen för utbyte!

Sophämtning

Kostnad för soptunna av normalstorlek ingår i månadsavgiften. Önskas större tunna eller separat tunna för trädgårdsavfall betalar medlemmen detta själv till kommunen.

Ingen soptippning eller tippning av trädgårdsavfall får ske inom området. Vid höst- och vårstädning finns möjlighet att lägga eget trädgårdsavfall i föreningens hyrda container.

Garage

Inom området finns att hyra 60 st garageplatser och 4 st uppställningsplatser med uttag för motorvärmare. Vid önskemål om att plats, kontakta ordföranden. Överlåtelse av garage eller uppställningsplats vid lägenhetsförsäljning är inte tillåten. Vid vissa tillfällen kan viss väntetid uppstå.

Långtidsparkering på grönområden i föreningen får ej förekomma, sunt förnuft gäller.

Trafiken

Vi hoppas att Du visar gott omdöme och kör försiktigt i området. Det gäller motorfordon, mopeder och cyklar. Det är lätt så att små barn springer ut i gatan under lek.

Swimmingpool

Föreningens swimmingpool är öppen under c 3,5 månader per år.

För bad gäller: att barn skall var 12 år fyllda för att få vistas ensamma vid poolen, för mindre barn gäller att målsman eller av målsman utsedd vuxen person är närvarande. Nyckel till poolgrinden är samma som lägenhetsnyckeln. Solbadning får ej ske inom poolområdet för att undvika trängsel.

Bollekar får inte ske när andra personer är närvarande.

För de som badar efter kl 22.00 , VISA HÄNSYN!

Ytterligare poolregler finns anslaget vid poolgrinden

Idrottsplan och bollspel

"Malta" kallas vår grusade idrottsplan. Där är det meningen att vi skall spela fotboll m.m. Vintertid brukar vi spola planen med vårt brunnsvatten och om vädret sedan tillåter så får vi is för vinteraktiviteter.

Vid bollspel o dyl, visa hänsyn till de som bor i området.

Rastning av djur

Om du är hund- eller kattägare hoppas vi att Du rastar djuret på lämplig plats samt tar upp efter husdjuret, sandlådorna är till för barnen att leka i.

Midsommar och annat firande

Den goda sammanhållningen i området har skapat traditioner. T ex midsommar då vi samlas till en gemensam fest. Dagen före midsommarafton samlas både vuxna och barn för att klä midsommarstången.

Några år när sommaren går mot sitt slut har vi ställt upp tält och haft kräftkalas eller kalas med kallskuret.

För att behålla traditioner hoppas vi att alla ställer upp.

Grannsamverkan mot inbrott

Grannsamverkan minskar brottsligheten. Metoden går ut på att boende i ett område håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet. Med större social kontroll kan en möjlig gärningsman upptäckas lättare. Enligt en genomgång av internationell forskning som Brottsförebyggande rådet, Brå, gav ut 2008 minskar brottsligheten i genomsnitt med ungefär en fjärdedel där man har grannsamverkan.

Mer information finns på webbplatsen: www.samverkanmotbrott.se om grannsamverkan när det gäller bostad, fordon och båt. Där hittar du även handfasta tips med checklistor för hur du kan agera för att undvika brott, själv och tillsammans med grannarna. Uppgifter finns även på Brå:s webbplats.

Styrelsemedlemmar är kontaktperson i grannsamverkan med polisen i normalfallet. För akutåtgärder gäller att själv kalla på polishjälp.

I varje förrådslänga skall finnas:

I varje förrådslänga allmänna del skall finnas för medlemmars tillfälliga nyttjande:

- * 1 st skottkärra
- * 1 st aluminiumstege
- * 1 st järnkratta
- * 1 st skyffel
- * 1 st ogräsraka

Reparationsfond.

För varje lägenhet avsätts pengar av månadsavgiften till en inre reparationsfond. De pengarna är avsedda som bidrag till materialkostnaden för nödvändiga reparationer av lägenheterna efter normalt slitage. Den normala gången är att medlemmen först utför reparationen och sedan ansöker om uttag ur fonden. Kvitton redovisas före uttag. Blankett för ansökan om uttag ur fonden finns hos styrelsen.

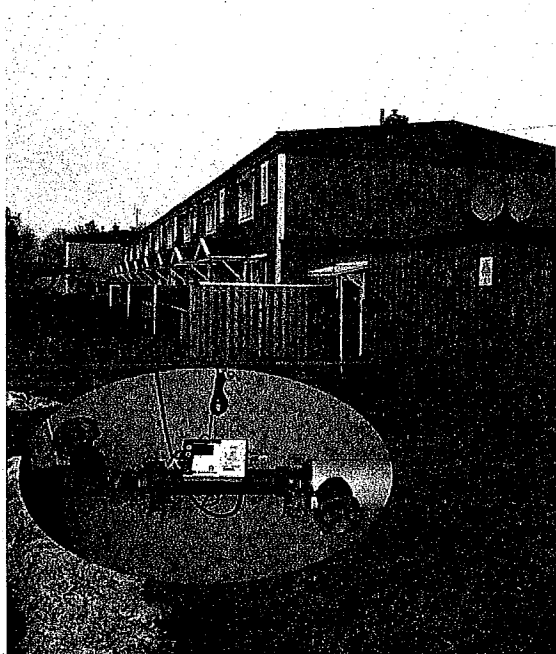
Fastighetsbeteckningar

Uppgift om föreningens juridiska fastigheter anges på hemsidan. Uppgift om bland annat fastighetsbeteckning erfordras vid nyttjande av ROT-avdrag.

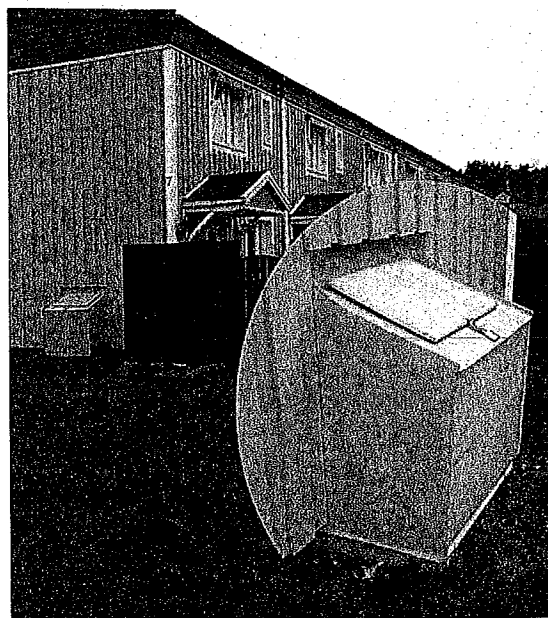
Kameral förvaltning och revision.

Uppgifter finns på hemsidan.

Avstängning av vatten



Förrådet vid Albanovägen 8
Betjänar Albanovägen 4, 6, 8 samt 10.
Nyckel till dörren finns hos styrelsen.



Brunnsallén 7
Betjänar Brunnsallén 3, 5, 7 samt Albanovägen 12.
Nyckel till lådan är densamma som till din lägenhet.

I detta kompendium medföljer en avstängningslapp som du vid behov av avstängning kopierar och delar ut till alla berörda lägenheter. Om du behöver fler kopior hittar du dessa på hemsidan eller hämtar hos någon i styrelsen.