



Bostadsrättsföreningen Ormbunken 8

Regler och förhållningssätt

2010-08-01

Bostadsrättsföreningen Ormbunken 8 omfattar fastigheten Ängsrogatan 2A och 2B. I fastigheten finns 12 lägenheter (bostadsrätter) om 3 rum och kök och med en boyta på 74 m².

Vad är en bostadsrätt respektive bostadsrättsförening?

Bostadsrätt är en upplåtelseform där man äger rätten att nyttja en bostadslägenhet för obegränsad tid. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, men däremot en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten. Beroende på lägenhetens storlek har varje bostadsrätt ett andelstal som reglerar ägarandelar inom föreningen.

En **bostadsrättsförening**, förkortat **brf**, är i Sverige ett bostadsföretag och kooperativ föreningsform (ekonomisk förening) vars syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden och att säkerställa fastighetens framtida underhållsbehov.

Det är således bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare, och medlemmarna (bostadsrätthavarna) äger en viss andel i föreningen som samtidigt hänger ihop med rätten att nyttja en viss lägenhet. Särskilda bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen.

Lägenhetsinnehavaren är delägare i fastigheten och har också rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person. Som medlem i bostadsrättsföreningen får man en röstandel på bostadsrättsföreningens årsmöte och väljer och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse. Man är också med och bestämmer avgiften till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsavgiften finansierar gemensamt underhåll av fastigheten och de lån bostadsrättsföreningen eventuellt har tagit.

Styrelse

Styrelsen för **brf Ormbunken 8** består av fem ledamöter, ordförande, sekreterare, kassör samt två suppleanter. Ledamöter till styrelsen väljs vid föreningens årsmöte.

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och tar beslut i frågor som rör fastighetens skötsel, underhåll och investeringar. Styrelsen ska också godkänna nya bostadsrättsinnehavare innan tillträdet.

Den som står som ägare till bostadsrätten ska också bo i lägenheten. Den får inte hyras ut i andra hand eller överlåtas utan styrelsens medgivande.

Gemensamt ansvar

Alla boende har ett ansvar att uppträda på ett sådant sätt att man inte i onödan stör sina grannar. Störande ljud ska normalt inte förekomma mellan kl. 22.00-06.00.

När det gäller snickrande och borrande i samband med renoveringar bör detta ske på arbetstid och undvikas på kvällar och helger.

Huset är lyhört och störande ljud kan också vara:

- högljudda röster i lägenheter och trapphus
- smällande i dörrar
- klampande i golv och trapphus
- brus från rörledningar

Renovering

Lägenhetsinnehavaren har rätt att utföra normalt underhåll som målning, tapetsering, golvläggning, köks- och badrumsrenoveringar. Observera dock vad som sägs om ventilationen ovan. Våtrumsarbete i badrum ska utföras av auktoriserad firma. Föreningen fransäger sig ansvar för skador som kan uppkomma av felaktigt utförda arbeten.

Nycklar till lägenheterna

Av säkerhetsskäl finns särskilda regler för hanteringen av lägenhetsnycklarna.

Extranycklar kan endast beställas efter påskrift, godkännande, av nyckelansvarig, för närvarande Lennart Persson. EIVOR PETTERSSON

Huvudnycklar finns om någon låser sig ute. De används också för nödvändigt tillträde till lägenheterna om inte innehavaren är inne. Detta sker normalt efter samråd och medgivande från lägenhetsinnehavaren.

Föreningen förbehåller sig dock rätten till tillträde till lägenheterna utan lägenhetsinnehavarens medgivande vid eventuella akuta nödsituationer.

Gemensamma utrymmen i källaren

I källaren finns ett gemensamt utrymme för cyklar. För övrigt ska privata saker förvaras i de förrådsutrymmen som finns till varje lägenhet.

I källaren finns också ett samlingsrum som utnyttjas vid gemensamma aktiviteter inom föreningen. Här finns också ett "bibliotek" som föreningens medlemmar kan utnyttja under eget ansvar.

Alla boende har ett ansvar för att hålla snyggt i de gemensamma utrymmena. Det kan även bli aktuellt att kalla medlemmarna till gemensamma städdagar.

Trapphus och trappstädning

De boende ansvarar själva för att trapphusen hålls rena. "Dörrgrannar" delar på ansvaret för trappstädningen från det egna våningsplanet ner till nästa.

(Eventuellt kommer trappstädningen att läggas ut på entreprenad.)

Av brandsäkerhetsskäl ska inga brännbara saker förvaras i trapphusen.

Tvättstugan

För tvättstugan finns särskilda regler som kommer att justeras efter renoveringen. Eftersom tvättstugan är den största källan till konflikter är det viktigt att alla följer uppsatta regler. Tid ska bokas och tvättstugan ska städas efter varje tvättillfälle. Tvättstugan är endast avsedd för de boendes egen tvätt. Maskinerna är dimensionerade för kläder och normala hushållstextilier. Mattor och annan grövtvätt får inte förekomma.

Gårdssysslor

Vi har för närvarande ingen gårdskar. Det pågår en diskussion i styrelsen om att köpa in tjänsten. Till dess får de som kan hjälpa till med t ex gräsklippning. Alla ska hjälpa till med att hålla snyggt, först och främst genom att inte skräpa ner, men även plocka upp sådant som ändå hamnar i trädgården. Var och en håller reda på sina personliga saker så inget blir liggande och skräpar.

Parkering på gården

Det finns plats för åtta bilar på markerade parkeringsplatser, alltså färre än antalet lägenheter. Parkeringsplats upplåts mot särskild avgift och i turordning efter inflyttningstillfälle och behov. Vid kö upplåts endast en plats per lägenhet. Parkeringsplatserna har motorvärmarruttag.

Parkering på annan plats på gården är inte tillåten för att inte framkomlighet av t ex utryckningsfordon och färdtjänst ska försvåras.

Tvättning av bilar, på asfalterad yta, är inte tillåtet av miljöskäl, enligt kommunens regler.

Uppvärmning

Fastigheten värms av en bergvärmeanläggning som förstärks med oljeeldning när det behövs.

Värme och varmvatten är inkluderat i hyran. Vi vill framhålla att alla har ett gemensamt ansvar för att hålla kostnaderna nere. Slös inte med varmvatten i onödan. Använd snålspolande duschstrilar. Det finns idag teknik för att mäta vattenåtgången separat i varje lägenhet och kan bli aktuellt att installera.

Ventilation

Eftersom fastigheten har radon i väggarna har ett ventilationssystem installerats. För att systemet ska fungera måste köksfläktarna vara av typen "Alliansfläkt". Tilluftsdonen som finns i lägenheterna får inte täppas till.

Sophantering

Vi har för närvarande ingen sopsortering. Det är vars och ens ansvar att själv sortera sitt avfall och frakta bort. I soptunnorna på gården ska endast brännbart rest- och matavfall läggas. Avfallet ska vara väl emballerat.

Detta är ett "levande" dokument som kommer att uppdateras och justeras efter behov.

//Styrelsen för brf Ormbunken 8.