

Ordningsregler för Bostadsrättsföreningen Liljan 3

Det här bör du veta om föreningens ordningsregler.

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.

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Det är i allas intresse att vi har en fungerande styrelse. Utan en fungerande styrelse måste man köpa in tjänsten med påföljd att våra avgifter måste höjas och kontrollen över fastigheten kan bli sämre. Det är därför viktigt att även **du** drar ditt strå till stacken. Anmäl gärna intresse till någon i dagens styrelse oavsett om du är nyinflyttad eller om du bott i huset länge. Genom styrelsen kan du vara med och **påverka** ditt boende.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna 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.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

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

Först måste styrelsen uppmana 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.

Har du frågor eller synpunkter

Har du frågor eller synpunkter över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Om allmän aktsamhet

- Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- Om akut skada inträffar i huset ska du i första hand ta kontakt med fastighetsskötarfirman (vaktmästaren) eller någon i styrelsen enligt anslag i porten.
- Om du upptäcker fel i vår fastighet, som ex värme- och ventilationsproblem, skadegörelse, inbrottsförsök, dörrar som inte låser, trasiga maskiner i tvättstugan, eller problem med dörrar och fönster ska du kontakta vicevärden eller vaktmästaren

Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för värme och vatten belastar din avgift till föreningen.

Vaktmästare

Vaktmästaren har en brevlåda i källaren där man kan lämna meddelanden, den är placerad vid tvättstugan i 4:an (röd bokningstavla).

Vaktmästaren utför arbeten med bl.a. följande sysslor i vårt hus:

- Städning trapphus, källare och källarutrymmen.
- Snöröjning, sandning och sopning framför ingångar, samt trottoaren runt huset.
- Gräsklippning och planteringar.
- Allmän vård tillsyn och kontroll.
- Reparationer och underhåll av allmänna utrymmen.
- Värme- och ventilationsservice.
- Tillsyn av tvättstugor.

Vaktmästaren kan mot **kostnad** utföra diverse enklare tjänster i lägenheterna.

Balkonger

Balkonger får inte användas för att:

- Skaka mattor, sängkläder med mera
- Grilla med kolgrill
- Mata fåglar

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Om du röker på balkongen ska du visa hänsyn till dina grannar som kan vara känsliga för tobaksrök, det är naturligtvis inte tillåtet att kasta fimpar ut från balkongen.

Om du tänker sätta upp en ny markis eller skärmväggar, skall utförande och färgsättning godkännas av styrelsen, det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder med mera finns piskställning på gården.

Tvättstuga

- Det finns två tvättstugor som får användas fritt av de boende. Röd tvättstuga (röd bokningstavla, 4:an) har en grovtvätt och två vanliga tvättmaskiner, två torktumlare, torkrum samt mangelrum. Blå tvättstuga (blå bokningstavla, 2:an) har tre vanliga tvättmaskiner, två torktumlare samt torkrum och ett mangelrum.
- Man bokar tvättid med bokningscyklern och har fullt tillträde under hela den bokade tiden till tvättstugan, någon annan får **inte** ta tvättiden utan att fråga den som har bokat även om tvättstugan är tom.
- Det sker ingen extern städning i tvättstugorna så man skall även ha städat och tagit bort luddet i torktumlarna under den bokade tiden, om städning inte görs kommer avgift att utfärdas.
- Tvättning kan inte ske utanför bokningsbara tider då strömmen är bruten till tvättmaskiner, torktumlare samt avfuktningssaggregat.

Använd tvättpåsar vid tvätt av BH eller andra plagg med hakar eller byglar.

Trapphus och andra gemensamma utrymmen

Cyklar förvaras i cykelrummen eller i cykelställ på gården. Om du ställer cykeln i cykelrum måste du se till att den inte hindrar vid utrymning.

Barnvagnar och rullatorer bör inte parkeras i entrén. Om barnvagnar och rullatorer placeras i entrén (som finns på Konduktörsgatan 4a, 4b samt 6) får de inte stå i vägen eller hindra vid utrymning samt innehålla något brännbart.

Trapphusen ska i övrigt hållas fria från barnvagnar, rullatorer, cyklar, torkmattor, lekredskap med mera för att inte hindra vid städning samt utrymning vid eventuell brand (krav från försäkringsbolaget).

Rökning är inte tillåten i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

Bastu och relax

De boende i föreningen har fritt tillträde till bastu och relaxavdelning. Det finns även en motionscykel för dig som vill träna.

För att alla skall kunna använda bastu och relax, eller ta ett träningspass så finns en bokningslista utanför där du markerar Namn, Portuppgång och den tid du behöver.

Endast en bokning i taget får göras.

Det sker ingen extern städning i lokalen så var noga med att städa efter dig, lämna lokalen som du själv vill ha den när du kommer dit.

Det är lyhört upp till ovanliggande lägenheter, så tänk på ljudnivån!

Hobbyrum

De boende i föreningen har fritt tillträde till hobbyrummet som finns i 6:an, där kan du måla, såga, snickra och laga cykel m.m.

Hobbyrummet har ingen bokning utan det är bara att använda om det är ledigt, och det förutsätts att du plockar ihop och städar efter dig.

Uteplats

Det finns en uteplats på gården som föreningens medlemmar fritt kan använda med dess utemöbler. Tänk på att många har sina lägenheter med bl.a. sovrum mot denna uteplats så det skall naturligtvis vara en dämpad ljudnivå, man bokar den tid man vill använda uteplatsen på bokningslistan

Avfallshantering

Sopnedkasten är avstängda och används inte. I vår förening har vi beslutat att källsortera, dels för att värna om miljön och inte minst för att få ner kostnaderna för sophantering.

Utrymmet för sophantering är i gårdshuset (det grå huset).

Källare/förråd

Personliga tillhörigheter får endast förvaras på avsedd plats i källarna. **Inga** saker får stå utanför förråden och i källarkorridorer, p.g.a. att det skall vara fria utrymningsvägar om det skulle brinna, ett krav från försäkringsbolaget.

I källaren finns ett förråd till varje lägenhet. Förrådet följer lägenheten vid överlåtelse. Ditt förråd ska vara tydligt märkt med **lägenhetsnummer**, och lägenhetsnumret finner du på en plastschild längst upp i hörnet på utsidan av din lägenhetsdörr. Lås ingår inte till förrådet. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare

Störningar och hänsyn

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 lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som till exempel i entréer, trapphus, källare, tvättstuga, uteplats och bastu.

- Visa hänsyn till dina grannar, tänk på att huset är gammalt och att det är relativt lyhört mellan lägenheterna. **Undvik** att t.ex. diska och var därför extra tyst när du går i trapphuset på sena kvällar och nätter.
- Ingen ska behöva få sin nattsömn förstörd, därför skall det vara **tyst efter 23.00**, skulle du ändå bli störd så bör du ta kontakt med de som stör så de har en möjlighet att dämpa sig. Om du efter detta fortfarande störs så ringer du störningsjouren. Securitas Jourtelefon 019 – 324 325, som i sin tur tar ut en trygghetsjoursavgift av föreningen. Den störande betalar 1500kr som del av denna avgift.
- Om du ska ha en tillställning/fest i din lägenhet så prata med dina grannar i **förväg** eller i alla fall sätt upp en lapp som information, fester är det som stör allra mest och skall därför inte heller vara allt för frekvent förekommande.
- Fester nattetid skall vanligtvis **inte** förekomma.
- Rökning är naturligtvis **förbjuden** i trapphus och i allmänna utrymmen samt direkt utanför entréerna.
- Självklart får **inga** fimpar kastas på marken utanför ingångarna, inte heller ut från fönstren eller balkongen.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas inom föreningens område. Om olyckan skulle vara framme, plocka upp djurets spillning. Husdjur ska vara kopplade inom föreningens område, samt inte uppehållas i källare och övriga gemensamhets ytor p.g.a. allergirisk.

Låsöppning

Skulle du ha förlagt din nyckel och inte tar dig in så har föreningen ett avtal med Securitas om låsöppningsservice, kravet för låsöppning är att du kan legitimera dig och betalar upplåsningsavgiften kontant. Ring journumret tfn: 019 – 324 325

Gästparkering

- Uppskyltad "Gästparkering" (5 stycken) får endast användas av våra gäster och då i högst 2 dygn.
- Ett parkeringstillstånd skall läggas väl synlig i framrutan på bilen. Det finns ett parkeringstillstånd till varje bostadsrätt.
- De boende får endast i undantagsfall använda gästparkeringen för i och urlastning.
- Securitas håller uppsikt så att inte samma bil är parkerad under längre tid eller många upprepade tillfällen, vid missbruk bötfälls fordonet.

Parkeringsplatser

- Parkeringsplatser finns att hyra till lägenheten. Kontakta styrelsen.
- Parkeringsplatsen hyrs separat och följer inte lägenheten vid överlåtelse, ny ägare söker plats hos styrelsen. Parkeringsplatsen skall sägas upp vid flytt, en månads uppsägningstid.
- Parkera bilen i parkeringsrutan så att inte gräsklippning m.m. runt parkeringsplatsen försvåras.

Moped/motorcyklar får inte parkeras på framsidan mot Konduktörsgatan.

Vid snöfall ombesörjer föreningen snöröjning av vägen mellan parkeringsplatserna. Mellan bilarna och i parkeringsrutan är det upp till parkeringsplatshyraren att skotta snön själv.

Snöskyfflar finns att låna i redskapsförråden utanför ytterdörrarna 2a – 4b.

Vad gäller sandning och sopning av parkeringsplatsen gäller samma som ovanstående.

Vid problem med motorvärmarruttaget ska det anmälas till vicevärden.

Bredband, telefoni och TV

Föreningen har ett gruppabonnemang hos Bredbandsbolaget där bostadsrättsinnehavaren kan ansluta sig till "bredband 100/10 och telefoni" (mot en anslutningsavgift) och betalar enbart för samtal och extratjänster som man själv valt till.

För TV finns ett grundabonnemang hos Comhem och det finns möjlighet att köpa extra kanalpaket hos både Comhem och Bredbandsbolaget.

Andrahandsuthyrning

Generellt accepterar inte föreningen några andrahandsuthyrningar.

Undantag:

- Studier under begränsad tid på annan ort.
- Tillfälligt jobb på annan ort.
- Militärtjänstgöring
- Långtidssemester

Vid ansökan enligt ovan måste ett andrahandskontrakt godkännas av styrelsen. Kontrakt 2:a hand finns att hämta gratis på Vänerförvaltnings hemsida. Till ansökan skall uppgifter om den tilltänkte hyresgästen framgå samt hur lång tid uthyrningen skall vara (max 6 månader) och vilken hyra som skall betalas.

Bostadsrättsinnehavaren har fortfarande det fulla ansvaret för lägenheten.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar.

Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt innerdörrar. Om något går sönder måste du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen.

Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

Brf Liljan 3 använder inte systemet med inre fond.

En särskild bostadsrättsförsäkring bekostas av föreningen, det är ett bra **komplement** till bostadsrättsinnehavarens **ordinarie hemförsäkring** om olyckan är framme.

Fläktkåpa med motor får **inte** kopplas till ventilationskanal eftersom Brf. Liljan 3 har mekanisk frånluftsventilation och värmeväxlare med tryck och utomhustemperatur kompensering.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får till exempel lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en lättvägg, dra nya rör i kök och badrum. Det är inte tillåtet att göra åverkan på bärande konstruktioner. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Informera genom att sätta upp lappar i din och angränsande portar. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

Om du tänker flytta

- Det skall finnas tre (3) Assa originalnycklar till lägenhetsdörren.
- Det skall finnas två (2) nycklar till bokning av tvättstugor, samt en (1) bokningscylinder.
- Parkeringstillstånd för gästparkering (1).
- Dessa ordningsregler skall den nya ägaren få läsa innan köpet.
- Eventuellt nycklar till motorvärmare återlämnas till styrelsen och hämtas ut på nytt av den nya lägenhetsägaren om denna ska hyra en parkeringsplats.

Vid försäljning kan Vänerförvaltning AB som är vår förvaltare ombesörja allt ”pappersarbete” vid överlåtelsen. Säljer du lägenheten genom en mäklare ombesörjs detta av mäklaren. Om ni skriver själva skall ni använda överlåtelseavtalet som finns att hämta gratis på Vänerförvaltnings hemsida.

Rutiner vid lägenhetsöverlåtelse när köpare/säljare själva skriver handlingarna:

1. Fyra stycken överlåtelseavtal skrivs varav två exemplar lämnas till styrelsen, de övriga två exemplaren behålls av säljare/köpare.
2. Blanketten ansökan om utträde/medlemskap skrivs i fyra exemplar och samtliga lämnas till styrelsen för godkännande och underskrift. Innan styrelsen godkänner avtalet så tas en UC/kreditupplysning på köparen genom Vänerförvaltning AB.
3. Blanketten intyg skrivs i två exemplar varav det ena lämnas till styrelsen.

Styrelsen behåller för egen del ett exemplar av överlåtelseavtalet samt ett exemplar av ansökan utträde/medlemskap. Vänerförvaltning AB får ett exemplar av överlåtelseavtalet, ett exemplar av ansökan utträde/medlemskap samt intyget. De övriga två exemplaren av ansökan utträde/medlemskap vidarebefordras till säljare och köpare.

Försäljningen är godkänd **efter** att styrelseföreträdare har skrivit på ansökan om utträde/medlemskap i bostadsrättsföreningen!

Denna information biläggs ansökan om utträde/medlemskap vid överlåtelsen.

Välkommen som medlem i föreningen

Med vänlig hälsning styrelsen