

Information och ordningsregler från A till Ö i Brf Lorden i Gränden

A

Aktivitetsdagar – Två gånger om året anordnas aktivitetsdagar. Då träffas vi och pysslar om våra gemensamma utrymmen och har en trevlig dag tillsammans. Det som vi själva kan göra innebär att vi slipper köpa dessa tjänster. Därmed medverkar vi till att minska behovet att höja avgiften.

Andrahandsuthyrning - Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse. Tillstånd att hyra ut ges som regel högst 6 månader i taget.

Ansök skriftligt i god tid innan du planerar att hyra ut. Det är straffbrott att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd. Enligt stadgarna kan du förlora bostadsrätten.

Ansvar - Du har som bostadsrättshavare ett väsentligt större ansvar än en hyresgäst när det gäller att själv ordna med till exempel reparationer och underhåll i din lägenhet. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för dem som drabbas.. Mer om vad en bostadsrättshavare har för skyldigheter kan du bland annat läsa i föreningens stadgar.

Antenner – Det är inte tillåtet att sätta upp utomhusantenn eller parabol på fasad eller balkonräcke.

Avgift/hyra och avier - Har du frågor om din avgift eller om avgiftsavier ringer du till Riksbyggen på det telefonnummer som står på specifikationen som bifogas avierna. Betalar du avgiften via Internet är tipset att var noga med att få med rätt OCR-nummer. Varje månadsavi har olika nummer.

Avlastning – Det är tillåtet att köra in på gården för att lasta i och ur bilen, i övrigt gäller parkeringsförbud på gården.

B

Balkonger – Det är inte tillåtet att vädra mattor m m utanför balkongräcket, ej heller att kasta ut föremål, t ex fimpar o dyl, ner på gatan eller gården. Grillning får inte ske på balkongen utan här rekommenderar vi de boende som vill grilla att använda innergården. Engångsgrillar får inte användas. Tänk på säkerheten!

För inglasning gäller att man måste ha tillstånd av styrelsen samt att man ansökt om och erhållit bygglov.

Bo - I enlighet med föreningens stadgar vill vi att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet. Om så misstänks inte vara fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är straffbrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet.

Bostadsrättstillägg har tecknats gemensamt av Föreningen. Du behöver således inte teckna sådant tillägg till din hemförsäkring.

Brandvarnare - Alla boende är skyldiga att ha en brandvarnare. Brandvarnaren skall funktionsprovas med jämna mellanrum och bytas ut vid behov.

Bredband - Föreningen är via avtal ansluten till Com Hem AB som distribuerar bild, ljud och data till lägenheterna ("tre hål i väggen").

Bygga om - Du som bostadsrättsinnehavare får i många stycken bygga om delar av din lägenhet invändigt. Vissa ingrepp kräver styrelsen tillstånd. Kontakta alltid styrelsen om du ska göra ingrepp i kök, badrum eller bärande byggnadsdelar. Blankett A1 skall användas.

Det är av säkerhetsskäl förbjudet att själv göra ingrepp i bärande väggar, vvs, el eller andra fasta installationer i föreningens lägenheter.

Samtliga installationer i el och vvs skall utan undantag göras av behörig entreprenör. Se till att denne **GARANTERAR** kvalitén på ombyggnaden

I övrigt ska ombyggnader utföras på ett yrkesmannamässigt sätt.

En ombyggnad som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt kan beivras av föreningen, som då med stöd av stadgarna kommer att kräva att innehavaren återställer, oavsett vem som en gång byggde om.

Det är sedan upp till innehavaren av bostadsrätten att själv gå vidare och i sin tur stämma den som en gång byggde om.

C

Cykelställ och cykelrum - Cyklar parkeras i cykelställ på gården eller i cykelrummet i markplanet i Bomgränden 1. Uppställning av cyklar, barnvagnar, rollatorer och liknande får inte göras i trapphuset. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheterna. Cyklar får inte transporteras i hissen.

F

Fastighetsskötsel - För närvarande utförs fastighetsskötseln av Rofast AB. Du bör ta reda på vad föreningen betalar för och vad du själv får betala om du ber fastighetsskötaren om hjälp med något i din lägenhet. Läs mer i våra stadgar.

Felanmälan - Ibland händer det att något som hör till lägenheten går sönder eller av någon annan anledning inte fungerar som det ska. I en bostadsrättslägenhet svarar lägenhetsinnehavaren själv för merparten av underhållet. Uppdelning av vilka åtgärder lägenhetsinnehavaren respektive föreningen svarar för framgår av föreningens stadgar. Är du osäker kontakta styrelsen.

Om du har något fel i lägenheten och inte själv vet någon reparatör att kontakta går det bra att ringa Rofasts felanmälan. De skickar då någon att åtgärda felet **men tänk på att räkningen för reparationen också skickas till dig.**

Utöver fel i den egna lägenheten har man – som bostadsrättshavare och delägare i fastigheten – ofta intresse av att även fel och brister som noteras i de allmänna utrymmena, som t. ex. i trapphus, tvättstugor och på gårdar, anmäls för åtgärd.

Information om Felanmälan finns på informationstavlan i entrén.

Felanmälan under icke ordinarie arbetstid, 16.00 – 08.00, och där åtgärder inte kan vänta till efterföljande vardag (så kallad jourutryckningar) är mycket kostsamma och därför ska du

först kontakta någon ur styrelsen för avstämning av hur akut åtgärden bedöms vara samt vem som ska stå för kostnaden innan du beställer sådan.

Jourutryckning som ej godkänts av någon ur styrelsen kommer att debiteras vidare på beställaren eller lägenhetsinnehavaren.

Fest - Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och framför allt hög musik är den absolut vanligaste orsaken till klagomål i bostadsrättsföreningar.

Sätt gärna upp en liten lapp med namn och lägenhetsnummer eller berätta att du ska ha fest, så blir stämningen bättre och styrelsen slipper brev från dina grannar om störningar. Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till.

Fönster - Målning och underhåll av utsidan av fasad, fönster och balkongdörrar är föreningens sak.

Målning av insidan, liksom tätning av fönster är däremot en av de saker du som enskild medlem har att sörja för. Föreningen betalar alltså inte för till exempel tätningslist. Inte heller för att någon sätter fast den åt dig.

Skulle en ruta gå sönder är det även där den enskilde bostadsrättshavaren som ansvarar för att få in en ny ruta. Även reparation efter åverkan på ytterdörr, till exempel efter inbrott, är enskild medlems ansvar.

Förråd – Föreningen har ett källarförråd till varje lägenhet och lägenhetsinnehavaren/na använder utrymmena med samma nummerbeteckning som lägenheten. Gångarna i källaren ska hållas fria från föremål.

G

Gården – På gården gäller parkeringsförbud (ej vid i- och urlastning).

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar m m samlas ihop efter dagens slut.

H

Hissjour – se under rubriken Felanmälan.

Husdjur – I miljölagsstiftningen står att "husdjur ska förvaras och skötas så att olägenhet för människors hälsa inte uppkommer". Det innebär t ex att grannar inte ska störas av exempelvis ihållande hundskall, att husdjur inte förorenar på lekplatser, gångbanor eller i planteringar.

Mer om detta finns att läsa på kommunens hemsida.

Hushållssopor – se under rubriken Sopor

I

Inbrott - Anmäler du till polisen på vanligt vis. Upptäcker du att det varit inbrott - berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en uppreppning.

J

Jour – se under rubriken Felanmälan.

K

Köksfläkt - Det är inte tillåtet att ansluta motordriven köks- eller badrumsfläkt (kolfilterfläkt undantagen) till ventilationskanalen. En fläkt ansluten direkt till ventilationskanalen trycker in matos eller cigaretttrök i varenda lägenhet utefter hela stammen. Har du ofta problem som kan tyda på att någon kopplat in en fläkt ska du i första hand ringa felanmälan. Det kan bli nödvändigt med felsökning utefter hela stammen för att hitta var inkoppling gjorts. Innehavaren riskerar då att få betala för felsökningen.

M

Motioner - Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman.

Brf Lorden i Gränden är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman och kom ihåg att skriva under med namn och lägenhetens nummer.

Regler för motionstid och annat finns i stadgarna.

N

Nycklar – Våra lägenhetsnycklar är inte spärrade och nyckelkopiering får varje medlem ombesörja. Behöver du däremot fler nycklar till ytterdörrar behövs tillstånd från styrelsen.

O

Ohyra – Om du fått ohyra i din lägenhet kontaktar du Anticimex, uppge att fastigheten är försäkrad i Folksam. Telefonnummer till Anticimex finns på informationstavlan i entrén.

P

Pantsättning - Alla handlingar som berör pantsättning skickas direkt till föreningens ekonomiska förvaltare, för närvarande Riksbyggen.

I stadgarna hittar du regler för hur din lägenhet får pantsättas.

Paraboler – se under rubriken Antenner.

Porttelefon – För att få din telefon inkopplad till portkodtavlan, kontaktar du Rofast.

R

Rökning - Rökare, visa hänsyn! Röka får du göra hemma eller utomhus. Däremot inte i tvättstugorna, inte heller i källare, eftersom det äventyrar husets säkerhet.

Rökning i trapphusen och hissar är heller ej tillåtet. Röker du på gården så tar du själv hand om dina fimpar. Att kasta ut dem från balkongen gör du självklart inte.

S

Sopor – Föreningen har ett sophus på gården. Här skall du sortera ditt avfall enligt de uppsatta tavlorna vid respektive sopkärl.

Vänligen respektera reglerna för källsortering av miljöhänsyn och av kostnadskäl.

OBS! Farligt avfall såsom bilbatterier, färgrester, oljor, lim, övriga kemikalier, frätande ämnen, lysrör och termometrar lämnas i miljöbodarna. De närmsta miljöbodarna för vår del

är Preem-macken på Ängelholmsvägen och Återvinningsgården på tippen (Hjortshögsvägen 1).

Föreningen köper inte tjänsten tömning av grovsopor (vitvaror, möbler, byggavfall och dylikt). Det är upp till varje boende att själv forsla bort grovsopor till Återvinningsgården på tippen (Hjortshögsvägen 1).

Elektriska apparater (med sladd eller batterier) ska lämnas till Återvinningsgården eller till affären där dessa säljs.

När julgranarna gjort sitt så ska de inte slängas på föreningens markytor eller i soprum, utan de nedklippes i mindre delar och kastas i tunnan för trädgårdsavfall om där finns plats annars lägg delarna i en påse och släng i restavfall.

Stadgar - Föreningens nu gällande stadgar skall du ha du fått av säljaren till din lägenhet. Läs dem gärna och noga, det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare.

Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas.

Styrelse – Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseförteckning finns anslaget på informationstavlan i entrén.

Har du någon fråga du vill ta upp med styrelsen går det bra att kontakta oss personligen eller skriva till styrelsen, så tar vi upp ärendet på nästkommande möte.

Ditt engagemang och dina åsikter är viktiga för oss i föreningen!

Styrelsen har möte i början av varje månad med jämnt nummer.

Städning – Trappstädning utförs varje vecka.

Fönsterputsning i trapphuset görs två gånger/år. I källare sopas allmänna ytor fyra gånger/år.

Störningar – 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! Skulle du drabbas av oljud eller annat bör du först själv tala med den som stör. De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de är störande, och problemen brukar upphöra efter ett vänligt samtal. Om problemet återkommer ska du föra dagbok med klockslag och datum och även typ av störning. Kontakta styrelsen skriftligt med dina uppgifter, så kan ärendet gå vidare. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse bryter mot stadgarna och riskerar att bli uppsagd från lägenheten.

Vedertagna regler är att efter klockan 22.00 ska det vara lugnt.

Läs mer under rubriken "Fest" och i våra stadgar.

T

Tvättstugan – Föreningen har en tvättstuga samt två torkrum. Bokningstavla finns utanför och när du inte har bokad tid ska tvättlåset vara placerat i parkeringsraden. Tvättiderna är uppdelade i tre pass per dag alla dagar i veckan.

Särskilda regler gäller för tvättstugan och finns anslagna i densamma.

OBS! Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt. Färgning får inte göras i tvättmaskinerna. Städning av tvättstugan och båda torkrummen är varje medlems angelägenhet. Vi håller rent efter oss, torkar av maskiner, spolar ur tvättmedelsfack, tar bort ludd i tumlare, **kastar tomma tvättmedelsförpackningar där förpackningar ska kastas (alltså där vi käll-sorterar)**, torkar bort spillda tvättvätskor och så vidare.

Storstädning av tvättstugan köper vi en gång om året, resten sköter vi medlemmar själva

V

Vatten – Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar ur kranen. Kostnaderna för vatten betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Vattenskada - Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både felanmälan och ditt försäkringsbolag.

Samma förfarande tillämpar du om du råkar ut för vattenskada på grund av grannen och ta dessutom kontakt med din granne.

A

Årsredovisning och årsstämma - Föreningens räkenskapsår är kalenderåret.

Årsredovisningen delas ut ca två veckor innan föreningsstämman och redovisar det gångna årets görande i föreningen.

Årsredovisningen bör sparas för att visas vid eventuell försäljning eller vid pantsättning av lägenheten.

Ordinarie årsstämman hålls under våren (mars-juni). Kallelse till stämma sker bl a genom anslag på tavlan i entrén, tidigast en månad och senast fjorton dagar före stämman (sju dagar vid extrastämma), enligt stadgarna.

I stadgarna hittar du närmare information om datum och andra regler som gäller bland annat rösträtt, kallelse och stämma.

Stämman är ett viktigt tillfälle för att påverka boendet eftersom medlemmarna väljer styrelse, valberedning och revisor samt behandlar motioner. Dessutom är det ett av få tillfällen då ett större antal av föreningens medlemmar har möjlighet att träffas.

Om du inte kan vara med själv på stämman kan du företrädas av ombud, som röstar för dig. Förutsättningarna för att vara ombud regleras i stadgarna.

Ö

Överlåtelse - När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas av styrelsen.

Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev pantsättningsdokument) till föreningens ekonomiska förvaltare, adress finns på informationstavlan i entrén, som gör en sammanställning och tar kreditupplysningar på nya medlemmar, som i sin tur föreläggs styrelsen.

För att hanteringen av handlingarna inte ska fördröjas i onödan är det viktigt att du informerar mäklare, bank och köpare om att alla papper kan skickas direkt till den ekonomiska förvaltaren.

Styrelsen har 30 dagar på sig att behandla en ansökan.

Här var det slut på informationen. Har du frågor eller synpunkter på vad du läst, var vänlig kontakta styrelsen med dessa.

Helsingborg i juli 2010

Styrelsen