

VÄRPINGEHEM NR.3 "RÖDA GÅRDEN"

ALLMÄNYTTIG INFORMATION TILL MEDLEMMAR



OM FÖRENINGEN VÄRPINGEHEN NR. 3	4
SAMFÄLLIGHETER	4
”TORGET”	4
BLÅ GARAGET – UTRIKESMINISTERN	4
VÄRMEFÖRENINGEN – STATSMINISTERN	4
MEDLEMSINFORMATION	5
ATT BO I BOSTADSRÄTT	5
BOSTADSRÄTTSFÖRENING	5
BOSTADSRÄTT	5
STYRELSEN	6
KONTAKT MED STYRELSEN	6
REVISION	6
FÖRENINGSTÄMMAN	7
ARBETA I STYRELSEN	7
AVGIFTER	8
ÅRSAVGIFT	8
PANTSÄTTNINGSAVGIFT	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT	8
INFORMATION	8
SERVICE	9
UTRUSTNING FÖR UTLÅNING TILL MEDLEMMAR	9
FÖRENINGSLOKAL	9
PARKERING	9
KÄLLARFÖRRÅD	10
CYKELFÖRRÅD & CYKELSTÄLL	10
BREDBAND	10
TRÄNINGSLOKAL	10
INOMHUSKLIMAT	11
VÄRME	11
VENTILATION	11
ARBETSDAGAR & ARBETSGRUPPER	12
ARBETSDAGAR	12
INRE ARBETSGRUPP	12
YTTRE ARBETSGRUPP	13
ANSVAR	14
ÄNDRINGAR I OCH UTANFÖR LÄGENHET	14
ÄNDRING I LÄGENHET	14
ÄNDRING UTANFÖR LÄGENHET	17
OHYRA	17
ANDRAHANDSUTHYRNING	18
ÖVERLÅTELSE	18
SÄLJARE	18

KÖPARE	18
EXEMPEL PÅ CHECKLISTA VID ÖVERLÅTELSE	19
APPENDIX A - ORDNINGSGREGLER	20
OM ALLMÄN AKTSAMHET	21
OM SÄKERHET	21
UTRYMNINGSVÄGAR	21
OM GEMENSAMMA KOSTNADER	21
GRILLNING	21
BALKONGER, ALTANER	21
MATTPISKNING	22
MATNING AV FÅGLAR	22
CYKLAR, MOPEDER	22
BARNVAGNAR, RULLATORER	22
GÅRDEN	22
AVFALLSHANTERING, EL-AVFALL, KEMISKA PRODUKTER	22
KÄLLARE	23
PARABOLANTENN	23
HUSDJUR	23
STÖRNINGAR	23
ANDRAHANDSUTHYRNING	23
LÄGENHETSUNDERHÅLL	23
FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN	24
OM DU TÄNKER FLYTTA	24
APPENDIX B – LEVERANTÖRER OCH AVTAL	25
APPENDIX C – VID AKUT VATTENLÄCKA	25
APPENDIX D – GARAGE	26

OM FÖRENINGEN VÄRPINGEHEN NR. 3

Föreningens fastighet byggdes av JM Byggnads och Fastighets AB och blev färdigställt 1992. Lägenhetsbeståndet består av 56 lägenheter med mellan 1½ och 4 rums storlek. Varje lägenhet är utrustade med tvättrum och har tillgång till eget låst källarutrymme samt garageplats i intilliggande låst kallgarage. Dessutom förfogar medlemmarna över cykel- och barnvagnsförråd, en gemensamhetslokal med kök och toalett, sandlåda med lekställning på innergården samt ett mindre gym.

SAMFÄLLIGHETER

Värpingehem Nr.3 är sammanlänkad med dess närområde via tre stycken samfälligheter. Styrelserna för respektive samfällighet väljs av bostadsrättsföreningarnas styrelser internt, och all kommunikation till medlemmar sker via medlemmens egen bostadsrättsförening.

”TORGET”

Det så kallade torget, sydväst från föreningen drivs av en samfällighet där röda gården har 14% andel.

BLÅ GARAGET – UTRIKESMINISTERN

Garaget förvaltas av en samfällighet med fyra medlemmar, HSB, Värpingehem Nr 1, Värpingehem Nr 2, och Värpingehem Nr 3. Vår förenings andel i samfälligheten är 32%.

VÄRMEFÖRENINGEN – STATSMINISTERN

Samfälligheten med tre medlemmar, Värpingehem Nr 1, Värpingehem Nr 2, och Värpingehem Nr 3 ansvarar för att gemensamt driva värme och ventilation för våra föreningar. I detta ingår upphandling och drift av fjärrvärmesystemet, drift av värmeåtervinningssystemet, samt radiatorerna i respektive lägenhet. Vår förenings andel i samfälligheten är 41%.

MEDLEMSINFORMATION

ATT BO I BOSTADSRÄTT

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte, som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

BOSTADSRÄTT

Som bostadsrättsinnehavare äger man inte själva lägenheten fysiskt. I stället är det bostadsrättsföreningen som äger fastigheten där bostadsrättslägenheten finns. Som bostadsrättshavare och medlem i föreningen har du rätten att bo i lägenheten. Det är denna rätt som kallas bostadsrätt.

Med bostadsrätten äger man en ekonomisk andel i bostadsrättsföreningen, med denna följer också en nyttjanderätt, som under vissa förutsättningar är evig.

Nyttjanderätten kan bli förbrukad! T.ex.

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

STYRELSEN

Styrelsen tillsätts normalt genom val på föreningsstämman, som hålls under maj månad varje år. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter som alla väljs på två år. Normalt tillsätts halva styrelsen varje år, för att undvika att hela styrelsen byts ut samma år. Styrelsen utser varje år internt ordförande och övriga styrelseposter.

Namnen på dem som ingår i styrelsen och respektive ansvarsområde anslås på föreningens anslagstavla.

Styrelsen arbetar bl.a. med föreningens ekonomi, beslut av underhållsåtgärder och driften av fastigheterna.

Styrelsen sammanträder varje månad.

KONTAKT MED STYRELSEN

För icke-akuta ärenden hänvisar styrelsen till

- Föreningens brevlåda utanför ingång nummer 5
- E-mail: styrelsen@vhem3.com

Styrelsens ambition är att läsa inkomna brev/e-mail på veckobasis.

- För enklare frågor försöker styrelsen svara inom 14 dagar
- För svårare frågor eller frågor som kräver att styrelsen sammanträder kan svarstiden vara upp till 45 dagar

Det är en stor fördel om alla ärenden till styrelsen sker skriftligen genom någon av de två ovan nämnda adresserna. Det skriftliga ärendet bör innehålla namn, lägenhetsnummer, datum och kontaktuppgifter.

För akuta ärenden kontaktas styrelsen enklast via telefon eller personligt besök.

REVISION

Det finns ingen myndighet som granskar en bostadsrättsförening eller dess styrelse. Inte heller har medlemmar någon möjlighet att granska den då alla styrelsens arbetshandlingar är sekretessbelagda.

Det är revisorns uppdrag att granska föreningen. Granskningen avser främst ekonomisk kontroll och förvaltningskontroll, att styrelsen sköter sitt uppdrag. I förvaltningskontrollen ingår att revisorn även granskar den tekniska förvaltningen och kontrollerar att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.

Revisionen utmynnar i en revisionsberättelse som är en rapport över vad som har förekommit i föreningen.

Revisorn väljs normalt vid varje föreningsstämma, och det viktigt att medlemmarna har förtroende för revisorn annars bör man föreslå ny revisor vid föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i bostadsrättsföreningen. Stämman visar att en bostadsrättsförening ska präglas av demokrati och att alla medlemmar ska få vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Att sköta den löpande förvaltningen av föreningen genom föreningsstämma skulle bli alltför ineffektivt och det är därför stämman väljer en styrelse som får i uppgift att sköta det löpande.

ARBETA I STYRELSEN

Det krävs ingen formell utbildning eller kompetens för att sitta i styrelsen. Man brukar säga att den bästa egenskapen är sunt förnuft, dvs man ska veta när man inte vet, så att man inte är med om att ta beslut som man inte har kompetens för. I de fallen ska man söka hjälp från expertis. Vår förening är medlem i organisationen **Bostadsrätterna**, fd SBC. Som medlem har styrelsen fri tillgång till landets främsta jurister och sakkännare i bostadsrättsfrågor. **Bostadsrätterna** håller även i mycket kvalificerade utbildningar som är gratis för medlemmar.

Vår förening är beroende av att dess medlemmar engagerar sig i styrelsearbete. Faktum är; kan föreningen inte fylla minst 3st styrelseposter, varav en ordförande måste bostadsrättsföreningen tvånglikvideras, vilket i praktiken skulle innebära att alla skulle bli hyresgäster och förmodligen ändå sitta kvar med alla bolån man hade i bostadsrätten.

Om du är intresserad av styrelsearbete, så tveka inte! Enklaste sättet är att ta kontakt med någon i valberedningen, och anmäla sitt intresse. Det vanligaste är att valberedningen sedan presenterar alla förslag inför deltagarna på en årsstämma och låter de deltagande medlemmarna rösta på förslagen och på så sätt välja in nya styrelsemedlemmar. Styrelsen tillsätter sedan posterna internt, och lämpligt brukar vara att nya styrelsemedlemmar får en suppleantpost för att få en mjukstart.

AVGIFTER

ÅRSAVGIFT

Varje bostadsrätt betalar en årsavgift till föreningen. Avgiften är uppdelad i 12 delar. I årsavgiften till föreningen ingår

- Värme
- Hushållsel
- Bredband
- Källarförråd
- Cykelförråd
- Barnvagnsförråd
- Parkeringsplats i kallgarage
- Kabel-TV med grundutbud
- Träningslokal

Avgiften ska täcka hela föreningens omkostnader vilket bland annat innefattar det löpande underhållet av fastigheten. Styrelsen beslutar ensamt om den totala avgiftens belopp.

Utebliven betalning av årsavgift eller upprepade förseningar med betalning kan resultera i uppsägning av nyttjanderätten till bostadsrätten redan på den 8:e dagen efter förfallodatumet. Föreningen har rätt att ta ut dröjsmålsränta vid för sent inbetald årsavgift.

PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Pantsättningsavgift är till för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med underrättelse av pantsättning.

Pantsättningsavgiften är för närvarande: 440 SEK.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT

Överlåtelseavgift är även den till för att täcka de administrativa kostnader och tas ut av köparen då en bostadsrätt överlåts.

Överlåtelsesavgiften är för närvarande: 1100 SEK.

INFORMATION

Viktig information från styrelsen samt kontaktuppgifter för föreningen anslås på föreningens anslagstavlor som återfinns vid den östra ingången till gården mittemot soprummet .

Föreningsinformation kan även inhämtas på föreningens hemsida

www.vhem3.com

SERVICE

UTRUSTNING FÖR UTLÅNING TILL MEDLEMMAR

- Säckakärra
- Häcksax
- Högtryckstvätt

FÖRENINGSLOKAL

Röda gården har en trevlig gemensamhetslokal/festlokal som kan hyras av bostadsrättsföreningens medlemmar. Lokalen kan användas för exempelvis studentfester eller barnkalas.

När inte lokalen är uthyrd finns det även möjlighet att hyra bord och stolar. Hyran är för närvarande 50 SEK per tillfälle.

Regler för uthyrning:

- För att få hyra lokalen ska man vara minst 18 år och boende i bostadsrättsföreningen. Om en person under 18 år vill använda lokalen krävs att en förälder hyr lokalen.
- Störande ljud skall undvikas efter klockan 22.00 på vardagar och 00.00 på fredag och lördag kvällar. Efter dessa tidpunkter är musik ej tillåten. Efter klockan 01:00 ska det vara tyst i lokalen.
- I lokalen får samtidigt högst vistas 35 personer.
- Den som hyr lokalen ansvarar för att städa och ställa i ordning efter sig. Detta gäller även utanför lokalen om deltagare vid tillställningen har skräpat ner.
- Vid åverkan på lokalen, d.v.s. utöver normalt slitage, som medför kostnader för reparation eller städning faktureras samtliga kostnader till den som hyrt lokalen. Beslut om detta fattas av styrelsen.

Skriv upp namn och lägenhetsnummer på almanackan som hänger i källaren utanför lokalen. Kontakta ansvarig styrelsemedlem för lån av nyckel, gärna i god tid innan du behöver den. Att hyra lokalen kostar för närvarande 100 SEK.

PARKERING

I månadsavgiften ingår en parkeringsplats i kallgarage. Platserna i garaget är inte lägenhetsspecifika utan kan skifta efter behov.

Styrelsen försöker i den mån det är möjligt vara tillmötesgående om det finns behov av plats på de två nedersta våningarna i garaget. Tex för barnfamiljer och (äldre) personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är dock ingen garanti för att någon sådan plats kan erbjudas.

Det är inte tillåtet att förvara lösöre i garaget, vänligen respektera detta!

Extra parkeringsplatser i garage: Föreningen hyr ut 8st parkeringsplatser i garaget. Kostnaden är för närvarande 200 SEK/månaden. Kösystem tillämpas. Kontakta styrelsen vid intresse.

Gästparkering: Föreningen har för närvarande 2st gästparkeringar i garaget avsedda för korttidsparkering (1 dygn) för medlemmarnas gäster. Se [Appendix D](#) för placering av gästparkeringarna.

Utöver det finns avgiftsbelagda parkeringsplatser utmed Östen Undéns gata.

MC Parkering: Det finns totalt 7st parkeringsplatser avsedda för MC på översta planet i garaget. Alla platser administreras av Brf Värpingehem Nr 1, Gröna gården. Vid hyra ska dess styrelse kontaktas. Att hyra en MC parkering kostar för närvarande 100 SEK/månaden.

KÄLLARFÖRRÅD

I månadsavgiften ingår ett källarförråd. Utöver detta har föreningen 4st extra förråd som hyrs ut. Kostnaden är för närvarande 200 SEK/månaden. Kösystem tillämpas. Kontakta styrelsen vid intresse.

CYKELFÖRRÅD & CYKELSTÄLL

Det finns två stycken cykelförråd i samma källare som föreningslokalen. I dessa två cykelförråd får inga mopeder förvaras pga brandrisk.

Utöver det finns det cykelställ vid soprummet samt på baksidan av parkeringsgaraget.

BREDBAND

Alla lägenheter är utrustade med Ethernet-uttag för internetanslutningen som ingår i avgiften. Nuvarande kapacitet är max 100/10 Mbit. Felanmälan och/eller förfrågningar ska göras direkt till föreningens leverantör, se appendix eller föreningens hemsida för telefonnummer.

TRÄNINGSLOKAL

Föreningen har även ett styrketräningsrum nere i samma källare som föreningslokalen. Träningslokalen disponeras fritt av samtliga medlemmar. Observera att var och en städar och gör i ordning efter sig själv. Lokalens rörsystem i taket får ej användas som träningsredskap.

INOMHUSKLIMAT

Vårt inomhusklimat består av vattenburen värme från fjärrvärme och ett högeffektivt värmeåtervinningssystem. Dessa två system samverkar och bidrar till vår låga uppvärmningskostnad.

VÄRME

Samtliga värmeelement är utrustade med termostat (Danfoss), dvs det är inte flödet man reglerar med ratten utan temperaturen. Varje siffra på ratten motsvarar en temperatur. Termostaten kommer automatiskt justera flödet i elementet för att uppnå inställd temperatur. Detta betyder att man inte behöver ändra inställningarna på elementet efter årstid. På sommaren kommer elementet vara kallt även om elementet är inställt på max. Normaltemperatur för bostäderna är 21 grader mitt i rummet. Värmesystemet är begränsat till normaltemperaturen.

VENTILATION

Ventilationssystemet består av till- och frånluftsuttag i lägenheterna och är gemensamt för flera lägenheter. Frånluftsuttagen sitter typiskt i kök, badrum, toalett, duschrum, tvättrum och klädkammare. Värmen från den varma frånluften återvinns i ett mycket effektivt värmeåtervinningssystem med värmeväxlare, och värmer upp den kalla friskluften som pumpas in i lägenheterna via tillluftuttagen i lägenheten. Det är alltså inte samma luft som cirkulerar i huset, bara värmen. I lägenhetens tillluftsuttag som typiskt finns i sov- och vardagsrum pumpas frisk syrerik luft in i lägenheten. Det finns därför inget behov av att vädra lägenheten med öppet fönster eller dörr. Har man för avsikt att vädra bör man göra det mycket och snabbt.

För att uppnå högsta möjliga kvalitet på vår ventilation byts filter i aggregaten 1-2ggr per år och var tredje år genomförs OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). I området runt tillluftsuttag återfinns ofta en samling av damm. Det är viktigt att förstå att detta damm inte kommer från tillluftsuttaget utan kommer från rummet själv. Just samlingen av damm beror på den cirkulation av luft som uppstår i rummet när luft pumpas in.

För att ventilationen ska fungera optimalt balanseras systemet och det är mycket viktigt att man inte tillför några förändringar i systemet, tex täcker för något in- eller utsug. Köken har utsug via gemensamma ventilationskanaler. Alla lägenheter är från början utrustade med fläkthållare med timerstyrt forceringsspjäll som har ett kalibrerat grunddrag när spjället är stängt. Det är absolut förbjudet att tex installera en spisfläkt med elmotor som kopplas till ventilationssystemet då detta sätter hela systemet ur funktion och kommer medföra stora problem för grannarna. Vid inkopplad fläkt kommer innehavaren vara ansvarig för att återställa fläktsystemet så att ventilationssystemet åter blir godkänt. Alla ändringar i ventilationssystemet ska vara fackmannamässigt utförda och styrelsen ska hållas underrättad.

ARBETSDAGAR & ARBETSGRUPPER

Vår förening har en lång tradition av att sköta både den yttre och inre skötseln själva. Detta upplägg har fungerat mycket bra överlag och har bidragit till att vi kunnat hålla våra avgifter nere.

Hela verksamheten bygger på frivillighet och det finns inget tvång att medverka. Dock för att kunna fortsätta sköta den inre och yttre skötseln själva krävs även i fortsättning en 100%-ig uppslutning av medlemmarna. Skulle det inte fungera kommer styrelsen lägga ut detta uppdrag på entreprenad vilket skulle medföra en signifikant höjning av månadsavgiften.

De löpande arbetsuppgifterna och dess omfattning är anpassad för att motsvara i storleksordningen 3-5 h/år per bostadsrätt.

Vid förhinder frågar man förslagsvis en granne om man kan byta vecka.

Vid andra frågor kan man kontakta ansvarig styrelsemedlem. Vem som är ansvarig anslås på anslagstavlan.

ARBETSDAGAR

Utöver de löpande arbetsuppgifterna som sköts av de inre och yttre arbetsgrupperna har föreningen även två stycken arbetsdagar, en på våren och en på hösten. På dessa arbetsdagar där samtliga medlemmar kallas, både de som ingår i inre och yttre arbetsgrupp, görs punktinsatser ute (och vid behov även inne) som normalt inte ryms inom ramen för respektive arbetsgrupp. Det kan vara arbetsuppgifter som att räfsa upp alla löv på gården, sopa hela gården, större förändringar i våra växtplanteringar, underhållsmålning osv.

INRE ARBETSGRUPP

I denna inre arbetsgrupp ingår alla som har ingång från gemensam trappuppgång, dvs gårdens hörningångar. Den inre arbetsgruppen ansvarar för trappstädning enligt utdelat schema, som även finns uppsatt på anslagstavlan i respektive trapphus. Fördelningen är väldigt enkel, varje lägenhet ansvarar för den inre skötseln under en veckas tid efter ett rullande schema.

INRE ARBETSGRUPPENS UPPGIFTER

Varje gång trapphuset städas skall följande moment ingå:

- Sopa golvet, även i hissen
- Våttorka golvet, även i hissen
- Putsa fönsterna i entrén
- Torka av väggar och putsa spegeln i hissen
- Torka av brevlådorna

Vid behov skall även följande ingå:

- Putsa övriga fönster
- Sopa golvet inne vid källaren
- Sopa golvet i barnvagnsutrymmet om sådant finnes

Efter varje trappstädning skall mopparna rengöras och kom ihåg att städsåpet skall vara i ordning när du lämnar det.

Skräp efter städningen kastas i egna soppåsar, för att sedan slängas i vårt soprum.

För att städningen skall bli så jämn som möjligt är det lämpligt att städning sker i slutet på städveckan ex. söndag.

Om rengöringsmedel saknas eller andra problem uppstår angående städningen är ni välkomna att kontakta ansvarig styrelsemedlem.

YTTRE ARBETSGRUPP

Vi har delat upp dem som sköter gårdsstädningen i tre grupper:

Grupp 1: CE 14, CE 24, CE 23, CE 11: Sköter endast gräsmattan

Grupp 2: CE 13, CD 11, CC 14, CE12: Sköter halva gården där sandlådan finns

Grupp 3: CD 12, CC 24, CE 22, CE 21: Sköter halva gården där cykelparkering finns.

YTTRE ARBETSGRUPPENS UPPGIFTER

- Klippa och vattna gräset
- Vid behov gödsla gräsmattan
- Fylla på vatten i luckorna intill varje träd
- Sopa plattorna vid behov, speciellt vid sandlådan
- Plocka upp skräp
- Räfsa löv
- Luckra de rabatter som inte är i anslutning till uteplatserna
- Töm papperskorgen
- Håll ordning vid cykelparkeringen

ANSVAR

Som bostadsrättsinnehavare har du ett ansvar, inte bara för den egna lägenheten utan också skador som du kan orsaka på fastigheten eller hos grannen. Enkelt uttryckt kan man säga att du ansvarar för allt som är inom väggar, golv och tak inklusive ytskikten såsom golvbeläggning, väggbeklädnad och takmålning.

Om du som bostadsrättsinnehavare genom felaktig installation, försumlighet, eftersatt underhåll eller brist på kontroll har orsakat en skada i din lägenhet, fastigheten eller hos grannen, kan du bli ersättningskyldig för de skador som då uppstått.

ÄNDRINGAR I OCH UTANFÖR LÄGENHET

ÄNDRING I LÄGENHET

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Han bestämmer själv vilken typ av golv eller ytskikt på väggar han vill ha. Detta är en naturlig följd av att det ju är bostadsrättshavaren som har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre.

Men det finns vissa förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd. Dit hör:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Detta innebär att bostadsrättshavare alltså inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Bostadsrättshavaren får inte heller flytta kök eller badrum.

Sådana ändringar förutsätter ju ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Om förändringen medges av styrelsen och innebär att vissa föremål i lägenheten ska tas bort ska föreningen erbjudas att ta över föremålen, t.ex. element.

Medger styrelsen vissa förändringar är föreningen bunden av detta och kan sedan inte kräva återställande av lägenheten till tidigare skick. En styrelse kan vägra att medge sådana förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Råder oklarhet om detta bör en styrelse kunna kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer.

Om en bostadsrättshavare genomför en ändring i lägenheten utan tillstånd kan föreningen ålägga honom att återställa lägenheten till tidigare skick endast om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Blankett för ansökan om ändring i lägenhet kan laddas ner från föreningens hemsida.

KÖK

I köket är det diskbänksavloppet och ev. diskmaskin som är de stora riskerna.

Uppmärksamma särskilt följande:

- Fett, i alla former, får inte hällas ut i vasken. Fett ska torkas av/upp och slängas i hushållssoporna (ska sorteras under kompost/matavfall när sådant sopkärl införts i soprummet).
- Kontrollera och rensa regelbundet avloppet från diskbänken. Spola gärna avloppet i köket regelbundet med varmt/kokande vatten för att lösa fett
- Kontrollera särskilt ev. diskmaskinens anslutning till el, vatten och avlopp och att golvmattan är uppvikt i maskinens utrymme eller står på en så kallad diskmaskinsbalja
- Alla el-, vatten- och avloppsinstallationer skall utföras på fackmannamässigt sätt
- Att installera tvättmaskin i kök är som regel helt förbjudet

Alla lägenheter är original utrustade med spisfläktkåpor med timerstyrt forceringsspjäll. I dessa finns ingen motor eller fläkt, utan bara ett spjäll som man öppnar när man ska laga mat. Även när spjället är stängt finns ett visst grunddrag motsvarande det som finns i frånluftsuttagen i badrum/tvätt/toalett/klädkammare.

Vid köksrenoveringar är det vanligt att man även vill byta ut spisfläktkåpan. Styrelsen rekommenderar att man väljer en spisfläktkåpa med samma funktion (FRANKE fd Futurum). Då utbudet av spisfläktkåpor är något begränsat finns även möjlighet att installera spisfläkt med kolfilter som bara cirkulerar luften inom köket. Installation av kolfilterfläkt kräver skriftlig ansökan och godkännande av styrelsen!

En fläkt med eller utan kolfilter får under inga omständigheter anslutas till ventilationssystemet, dvs på samma uttag som original spisfläktkåpa.

DUSCH- OCH BADRUM

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att regelbundet se över skicket på bad/duschrum och kontrollera att vägg- och golvmaterial är så täta att inget vatten kan tränga igenom och orsaka skada på byggnaden och grannens lägenhet.

Uppmärksamma särskilt följande:

- Väggbeklädnadens skarvar, hörn och anslutning mellan vägg och golv
- Hål som är gjorda i väggen och golvet t ex rörens anslutning i vägg och golv, hål efter tidigare uppsatta saker, infästningen av kranar och tvålhyllor med mera
- Golvbeläggningens anslutning till och i golvbrunn. Vid plastmatta ska den vara limmad och fastklämd med klämring.
- Kontrollera och rensa också regelbundet avloppet i golvbrunn och handfatet
- Alla el-, vatten- och avloppsinstallationer skall utföras på fackmannamässigt sätt

Vid renovering av badrum kan det krävas att golvbrunnen byts ut. En fackman kan svara på frågan om golvbrunnen är godkänd eller inte. Inga original golvbrunnar är godkända för renovering.

Byte av golvbrunn bekostas av föreningen, och ska utföras av föreningen utsedd behörig firma. Vill bostadsrättsinnehavaren att en och samma firma ska utföra alla momenten i en renovering ska golvbrunnsbytet ansökas skriftligen hos styrelsen. Ett grundkrav är att firman som utför bytet är ansluten till någon av de tre av styrelsen godkända branchorganisationerna; Säker Vatteninstallation, GVK eller BKR. Bostadsrättsinnehavaren kan efter styrelsens godkännande få bidrag för golvbrunnbytet.

ÄNDRING UTANFÖR LÄGENHET

I princip får en bostadsrättshavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller i princip föreningens mark. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får alltså till exempel inte ta upp ett nytt fönster i fasaden eller anlägga en uteplats på föreningens mark utan tillstånd. Även mindre åtgärder som montering av inglasning på balkong eller uppsättande av markis på fasad kräver tillstånd.

MARKISER

Grundförutsättningen är att allt underhållsansvar för markiser faller på lägenhetsinnehavaren, eftersom samtliga markiser monterats på initiativ av nuvarande eller tidigare lägenhetsinnehavare.

Det betyder att den boende ansvarar för alla kostnader som kan uppkomma i samband med markisen, och för att markisen inte orsakar skada på person, egendom eller fastighet.

Styrelsen har låtit ta fram ett avtal som reglerar underhållsansvaret mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren. Avtalet finns att ladda ner på föreningens hemsida.

Det är tillåtet för lägenhetsinnehavare att på egen bekostnad montera markis ovanför balkongen. Kravet från föreningen är att installationen görs fackmannamässigt, och att det tyg som styrelsen har valt ut med beteckning Sandatex 35 används. Enligt Lund kommuns stadsbyggnadskontor krävs inget bygglov för markiser som fälls ut, men dessa regler kan ändras och det åligger alltid den som vill montera en markis att kontrollera om bygglov krävs.

INGLASNING AV BALKONG

Majoriteten av de inglasade balkonger som finns i föreningen färdigställdes av byggföretaget JM som byggt våra fastigheter. Det är möjligt att i efterhand glasa in balkong, men det kräver bygglov från Lunds kommun. För bygglovsansökan krävs fasadritningar vilket styrelsen kan hjälpa till med. Medlemmen är fullt ansvarig för att driva och bekosta bygglovsärendet. När bygglov erhållits görs en ansökan om förändringen till styrelsen.

OHYRA

Vid ohyra kontakta styrelsen. Ohyra hanteras via föreningens fastighetsförsäkring, utan självrisk.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Andrahandsuthyrning av lägenhet är bara tillåtet under vissa omständigheter. All andrahandsuthyrning måste skriftligen och på förhand godkännas av styrelsen. Blanket kan hämtas hos styrelsen eller från föreningens hemsida. Styrelsen har som policy att neka alla fall av andrahandsuthyrning där det är möjligt. En bostadsrättsförening strävar efter att ha så aktiva och engagerade medlemmar som möjligt, något som oftast inte är förenligt med kortvariga andrahandsuthyrningar. I dessa frågor ser styrelsen som alltid till föreningens bästa.

ÖVERLÅTELSE

SÄLJARE

- Det du säljer är bostadsrätten (rätten att bo i lägenheten), inte själva lägenheten.
- Du har upplysningsplikt, d vs du är skyldig att upplysa köparen om eventuella fel och brister i lägenheten, planerade hyreshöjningar, eventuell pantsättning av bostaden och vilka skyldigheter som följer med bostadsrätten, exempelvis trappstädning m.m
- Om du vet att föreningen planerar att göra en större ombyggnad eller reparation, som kan ha inverkan på månadsavgiften skall du även informera om detta.
- Om det finns mer än en köpare är det viktigt att de har bestämt sig för hur se skall äga lägenheten (ex bara en ägare eller gemensamt)
- Köparen betalar överlåtelseavgiften

KÖPARE

Köpare lämnar in ett exemplar av ett överlåtelseavtal samt ansökan om medlemskap i föreningen.

EXEMPEL PÅ CHECKLISTA VID ÖVERLÅTELSE

Följande lista kan användas som utgångspunkt vid kontroll av lägenhet. Föreningen tar inget ansvar för att denna lista på något sätt är komplett.

- Till- och frånluftsventilation, flöde, takdon, spisfätkåpa. Finns otillåten installerad köksfläkt?
- Ringklocka
- Porttelefon, där tillämpligt
- Väggar, extra uppsatta, eller borttagna. Finns godkännande från styrelse?
- Element
- Fönster
- El
- Badrum
- Nycklar
- Dokument
- Brandvarnare

ORDNINGSGREGLER

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄRPINGEHEN NR. 3

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för ordningen

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 husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. 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!

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 skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

OM ALLMÄN AKTSAMHET

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen enligt anslag informationstavlan.

OM SÄKERHET

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar via porttelefonen.
- c) Lämna inte källardörrar olåsta.
- d) Var försiktig med eld.
- e) Din lägenhet ska enligt lag och stadgar vara utrustad med fungerande brandvarnare. Ansvar för tillsyn av brandvarnare för att garantera funktionsduglighet åligger varje medlem.
- f) Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest under en längre tid.

UTRYMNINGSVÄGAR

Till utrymningsvägar räknas trapphus och loftgångar. I dessa får det inte lov att stå saker i vägen som kan hindra framkomligheten vid en eventuell brand. Det är speciellt viktigt att inte förvara brännbart material som exempelvis en insats till en barnvagn, sopor eller returpapper.

OM GEMENSAMMA KOSTNADER

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

GRILLNING

Vid grillning måste särskild hänsyn till andra boende visas. T.ex om grannen har tvätt på tork, eller om vädring pågår. Använd sunt förnuft.

BALKONGER, ALTANER

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Vid skakning av mattor, sängkläder, mm måste hänsyn visas med avseende på andra boende.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

MATTPISKNING

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m m finns piskställning på gården vid soprummet.

MATNING AV FÅGLAR

Matning av fåglar får endast ske med hjälp av behållare speciellt anpassad för utfodring av fåglar, så som talgboll, fågelhus eller liknande. Annan matning där mat läggs direkt på marken är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

CYKLAR, MOPEDER

Cyklar och mopeder ska förvaras på anvisad plats i cykelrummet (ej moped) /på gården/ i cykelstället och inte ställas utanför porten.

BARNVAGNAR, RULLATORER

Barnvagnar och rullatorer ska förvaras på anvisad plats i barnvagnsförråden och får inte placeras vare sig i entrén eller i trapphuset.

GÅRDEN

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats.
- b) Gården får efter styrelsens godkännande användas för privata arrangemang. Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- c) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.
- d) Biltrafik är absolut förbjuden.
- e) Cykeltrafik är pga olycksrisken förbjuden med undantag för barn som under förälders uppsikt framför cykel i låg hastighet.

AVFALLSHANTERING, EL-AVFALL, KEMISKA PRODUKTER

- a) Föreningen källsorterar avfallet; markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummet. Vänligen respektera indelningsordningen av miljöhänsyn.
- b) Soprummet används för skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme; föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsoprummet utan ska lämnas på närmaste miljöstation.
- c) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i grovsoporna. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation.
- d) Vid soprummets vägg utåt parkeringshuset finns ett trädgårdskärl som endast är avsett att användas till trädgårdsavfall.

KÄLLARE

I källare får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare.

PARABOLANTENN

Det är inte tillåtet att sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

HUSDJUR

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp djurets spillning.

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! 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 t ex i trapphus och hiss.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du stör.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Bostadsrättshavare 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 i fönster samt inner- och ytterdörrar. 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.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid.

OM DU TÄNKER FLYTTA

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tag därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den	17/4	2012
att gälla fr o m den	1/6	2012

APPENDIX B – LEVERANTÖRER OCH AVTAL

Ekonomisk förvalt.:	Cymko	tel. 040-672 87 20
Kabel-TV:	ComHem	tel. 0771-55 00 00
Bredband:	Bredbandsbolaget	tel. 0770-777 000
Hisservice:	KONE	tel. 040-22 44 88
Fastighetsförsäkring:	Länsförsäkringar	
Trygghetsavtal:	Anticimex	
Snöröjning:	HSB	
El:	Lunds Energi	
Sophämtning:	Ragnsells/Lunds renhållningsverk	

APPENDIX C – VID AKUT VATTENLÄCKA

1. Kontakta styrelsen
2. Om läckan inte går att stoppa, ring VVS firma. Föreningen har inget serviceavtal eller jouravtal, så respektive medlem måste själv leta upp lämplig VVS firma (med jour vid behov) och själv bekosta arbetet.
3. Kontakta försäkringsbolaget
4. Få igång upptorkningsarbetet så fort som möjligt

