

Brf	Dokumenttyp		
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	1 (6)

Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Allmän information samt trivsel-/ordningsregler

Utöver nedanstående gäller även föreningens stadgar

Allmänt om trivsel-/ordningsfrågor

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 trivsel-/ordningsfrågor.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att reglerna följs såväl i som utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter dessa.

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har man inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan man har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Om reglerna inte följs kommer styrelsen att utdela en varning och uppmana till respekt av gällande regler.

Om en boende, trots ett flertal varningar, fortsätter att bryta mot gällande regler kan styrelsen ifrågasätta om den boende kan få bo kvar.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan aldrig leda till uppsägning.

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer av gemensamma lokaler, områden och funktioner betalas gemensamt av oss alla.

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

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall 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.

Avfallshantering

Vårt brännbara avfall hämtas av Infinitum och det sorterade avfallet hämtas av Suez.

När ni slänger sopor fyller ni kärlen i turordning enl. anvisning i soprummet.

Sortera plast, papp, plåt, ofärgat glas, färgat glas och tidningar och lägg i resp. kärl.

Komprimera papp och plast efter bästa förmåga så att inte kärlen snabbt svämmar över, det får inte vara mer fyllt än att locken på kärlen går att stänga. Är det fullt får inga sopor ställas på golvet utan måste då lämnas på kommunens sopsortering eller sparas tills det finns plats.

Kartong, plast och tidningar töms normalt varje vecka, glas var 14:e dag och plåt månadsvis, fler tömningar kan utföras om Suez ser ett frekventare behov vid ngt tillfälle.

Övrigt avfall som t.ex. batterier och glödlampor får man slänga på kommunens återvinningsstationer.

Brf	Dokumenttyp		
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn 	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	2 (6)

Balkonger, altaner

- Skaka inte mattor från balkongen, använd befintligt mattpiskställ
- Grillning får endast ske med elgrill eller gasolgrill
- Placera blomlådor innanför balkongräcket
- Egna paraboler/antennor på husets fasad får inte sättas upp

Bastu/relaxrum

Bastu och relaxrum finns på bottenvåningen.

Boka bastun i kalendern som finns utanför rummet, där finns också aktuell nyckel.

Avgiften per gång är 50 kr, dock max 500 kr/år. Bastar man mer, kostar det inte mer för det.

Men detta innebär ju inte att man kan boka alla fredagar i rad under en månad, sunt förnuft får användas.

Efter användandet skall bastun städas. Bänkar i bastun bör rengöras med såpa och vatten.

Bastun faktureras separat 2 ggr/år.

Ingen övernattning får ske i Relaxen.

Mer info finns på separat anslag i/vid bastun.

Bilparkering för besökare

Parkering inom föreningens område görs på markerade platser.

De gästparkeringar som finns delas med vårt grannhus och är märkta med en skylt för gästparkering.

Det är ont om P-platser, när ni har besökare, se till att man inte parkerar på någons hyrda plats.

Bostadspärm

Alla lägenheter har fått en bostadspärm vid inflyttningen, den innehåller mycket information om lägenhetens utrustning och skötsel, bevara den väl. Vissa delar av nedanstående information finns även i denna pärm. Vid en ev. försäljning av sin lgh skall pärmen lämnas över till den nye ägaren.

Ekonomisk förvaltning

Sedan 2018-01-01 är det Riksbyggen i Borås som har hand om den ekonomiska förvaltningen av vårt hus.

Riksbyggen administrerar allt runt våra hyresbetalningar, fakturor från alla våra olika leverantörer av tjänster liksom fakturor för olika inköp som föreningen gör.

Riksbyggen sköter löpande bokföring och upprättar årsbokslut och hjälper föreningen med olika frågor och problem som en bostadsförening kan behöva hantera.

Riksbyggen kundtjänst tel. nr: 0771-860 860

El och säkringar

Varje lgh har egna säkringar inne i lgh. Om dessa är OK men det ändå inte finns ngn ström kan man titta innanför dörren ute i trapphuset på sitt våningsplan, där sitter det också säkringar/proppar. Är ngn sönder så byt, det skall ligga proppar där så att man kan byta.

Flyttning, försäljning av lgh

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Den som övertar din lägenhet skall godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta reda på vad som krävs för att bli medlem.

Brf			
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	3 (6)

Förråd

I förråden får personliga tillhörigheter endast förvaras på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras.

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, tex om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum eller om du vill utföra omfattande förändringar i våtutrymmen. Ibland kan det också behövas byggnmälan 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.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten eller i trädgården. Inga sällskapsdjur får vistas i våra gemensamma lokaler.

Hysesdebitering, P-plats, TV

Hysesdebitering sker månadsvis och betalas helst genom autogiro. Förutom hyra av lägenheten debiteras även hyra för carport/parkeringsplats och TV.

Carport med värmare kostar 500 kr/mån. Parkeringsplats kostar 250 kr/mån.

Carport och parkeringsplatser är föreningens egendom och dessa följer **inte** lägenheterna.

Den som önskar hyra kontaktar parkeringsansvarig i styrelsen.

Vi har tillgång till Kabel-TV genom avtal med Sappa och det ingår i hyran med 154 kr/mån.

Vi har fiber in i huset och fibern ägs av Ulricehamns Energi men servas och sköts av Telia. Du kan abonnera på en bredbandsuppkoppling där du själv väljer leverantör och får då en tillkommande kostnad beroende på vad du väljer.

I huset finns möjlighet till IP-telefoni vilket betyder att man ringer via bredbandet.

Kalasrummet

Det sk "Kalasrummet" ligger på våning 11 och bokas i kalendern utanför rummet där också nyckel finns, kostar 100 kr/gång.

När festlokalen inte är uthyrd kan vi boende gå till altanen och sola och njuta av utsikten med medhavd fika. Detta gäller under dagtid och för detta utgår givetvis ingen avgift.

Ingen övernattnig får ske i Kalasrummet. Man städar själv efter sig.

Mer info finns på separat anslag i Kalasrummet.

Lägenhetsunderhåll, hemförsäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som skall 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 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.

Alla lgh i huset skall ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Brf	Dokumenttyp		
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn 	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	4 (6)

Markiser

Om markiser skall sättas upp kontakta då styrelsen först.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Mattor i entrén

Mattor i entrén hyrs av Liisa Entrémattor och byts enligt uppgjort schema.

Namn i entrén mm

Sätt inga klistrade namn- eller firmalappar på din ytterdörr eller på namntavlan i entrén. Om du vill komplettera med ytterligare namn på ytterdörr eller namntavla i entrén, kontakta styrelsen.

Nycklar

Nycklar måste förvaras på betryggande sätt. Om lägenheten byter ägare ska alla kvitterade nycklar överlämnas till nya ägaren. I annat fall kan lås behöva bytas och kostnaden för detta debiteras säljaren av lägenheten.

Om Du behöver fler nycklar till din lägenhet kontakta styrelsen.

Om föreningens styrelse måste gå in i någon lägenhet av ngn akut anledning, t.ex. en vattenläcka, så skall detta göras av två styrelseledamöter gemensamt. Lämna inte nycklar sittandes i dörren till soprummet medan ni är därinne pga stöldrisken och att man kan glömma dom kvar där när man går.

Rökning

Rökning bör inte ske i lägenheten då rök kan spridas via ventilationen, eller på balkongen.

När man rökar utanför huset skall man gå en bit ut från fasaden så att inte någon lgh får in rök via entré, trapphus, ventilation eller fönster. Allergiker och astmatiker kan hamna i akuta, allvarliga sjukdomstillstånd av tobaksrök.

Sjöstugan

Sjöstugan har vi tillsammans med Brf Norra Stranden 1, den bokas i kalendern i Sjöstugan, kostnad 100 kr/gång. Vissa populära dagar/högtider kostar 250 kr/gång och där kan det ske lottdragning ihop med N. Stranden 1.

Ingen övernattning får ske i Sjöstugan.

Man städar själv efter sig.

Snöröjning

Snöröjningen sköts av Nybergs Entreprenad AB, men var inte rädd att vid behov använda våra egna snöskyfflar.

Snöröjning på egen parkeringsplats görs av den som hyr platsen.

Styrelse

Kontakta någon av oss i styrelsen om du har frågor, synpunkter eller förslag. Lägg en lapp i någon av styrelsens postfack. Anonyma förslag behandlas inte.

Brf			
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	5 (6)

Städning, gemensamma utrymmen

Optimal Service från Göteborg sköter städningen av gemensamma utrymmen såsom entré, våningsplan och trappor. Varannan vecka sommartid och varje vecka vintertid.

Förrådsdelen och soprummet som inte är enskilda utrymmen städas några gånger per år efter behov.

Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av sina grannar. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn och lagen ser strängt på att man blir störd av grannarna. 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, hiss, övernattningsrum, Kalasrum och Sjöstugan.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 07.00 på morgonen.

Borring och liknande ljud skall undvikas före kl. 09.00 på helger.

Har du fest så informera gärna grannarna i god tid om du tror att det kan leda till störningar.

Det är ändå aldrig tillåtet att störa någon annan boende. Det finns grannar i huset att ta särskild hänsyn till som arbetar på tider och dagar då andra är lediga.

Säkerhet

- Kontrollera att ytterdörren i fastigheten går i lås efter in- och utpassering
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten
- Lämna inte dörrar till gemensamma utrymmen olåsta
- Din lägenhet är utrustad med brandvarnare, kontrollera funktionen regelbundet
- Placera inga lösa saker på entréplanet utanför din lgh-dörr, det är en brandsäkerhetsfråga
- Vid ev. brand, stäng dörrar och fönster, gå ut på balkongen och larma brandkåren på 112.
- Meddela gärna grannar om du är bortrest under en längre tid
- Tänk på att förvara dina nycklar på ett betryggande sätt

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen av vårt hus sköts av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) med säte i Göteborg.

Det är till SBC man ringer när man gör en felanmälan ang. ngt i sin lgh som man ser som ett garantiärende eller om man upptäcker ngt annat fel på huset, t.ex. att dörren till soprummet inte går att låsa.

Man kan även ringa till SBC och få hjälp med problem som man kanske själv har orsakat i sin lgh, men då får man själv betala för ev. åtgärder.

Felanmälan, tel. nr: 0771-722 722

Jour-nr, allvarliga, akuta fel eller problem, tel. nr: 031-334 11 10. Det kan kosta relativt mycket pengar om man ringer juren, så kontakta gärna ngn i styrelsen först.

SBC har i sin tur anlitat ett företag som heter Optimal Service från Göteborg och det är de som kommer och städar trapphus, klipper gräs och kontrollerar värme och ventilation.

Trädgårdsarbete

Optimal Service sköter gräsklippning och rensning i rabatter, rensning dock bara 4 ggr/år.

Brf	Dokumenttyp		
Brf N. Stranden 2 i Ulricehamn 	Information		
Dokumentnamn	Utgåva	Gäller fr	Sida
Trivselguide för N. Stranden 2	02	2019-01-01	6 (6)

Värme ventilation

Vi ska alla ha 21° varmt. Vid denna temperatur ska alla termostater stå fullt öppna. Om det blir varmare, vrid ned termostaterna på elementen men släpp inte ut värmen genom att öppna fönster. Det finns ventiler med filter bakom elementen. Filter i elementen bör dammsugas två gånger per år.

Yttre miljö

Följ de gångvägar som finns, var rädd om våra rabatter, skapa inga genvägar genom rabatterna. Fimpar, snus, papper, tuggummi mm slänger man inte på backen, utnyttja papperskorgar.

Övernattningsrum

Rum för övernattning finns att hyra på bottenplanet av lägenhetsinnehavarna, för sina gäster. Boka rummen i kalendern som finns utanför rummen, där finns också aktuell nyckel. Kostnaden är 100 kr/natt och rum och faktureras separat 2 ggr/år. Man städar själv efter sig.

Giltig bokning är den som sker på för året aktuell och upphängd kalender. Lappar, mejl eller annat sätt betraktas ej som bokning.

Bokningskalendern kan tidigast finnas upphängd när nya kalendrar för nytt år finns tillgängliga, det finns inget bestämt datum för det.

Bokning av någon facilitet mer än 4 månader framåt i tiden är giltig först efter godkännande av styrelsen. Samma gäller även bokning av någon facilitet mer än tre dagar i följd.

För att gälla, skall bokning ske med penna som inte går att radera, blyertspenna är inte giltig. Bokade dagar gäller från kl. 15:00 ankomstdagen till kl. 12:00 avresedagen. Frånsteg från detta kan göras efter kontakt med styrelsen.

Avbokning av facilitet förfaller till betalning om denna sker senare än 7 dagar från det bokade tillfället. Man skall i detta fall meddela styrelsen om avbokningen omgående. Mer info finns på separat anslag i eller vid rummen.