

VÄLKOMMEN TILL SLAGUGGLAN!

Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. En av fördelarna med att vara medlem i en bostadsrättsförening är att man har stort inflytande över sitt boende. Inga utomstående kan bestämma i föreningen, endast medlemmarna bestämmer. Beslut i viktiga frågor och val av styrelse sker på föreningsstämman.

Det är viktigt att förstå skillnaden mellan att bo i en bostadsrätt och att bo i egen villa eller en hyreslägenhet. Man äger inte sin lägenhet utan man är medlem i en bostadsrättsförening som äger lägenheterna. Genom köpet övertar man rätten att bo i lägenheten, bostadsrätten. Man hyr alltså inte heller lägenheten av ett bostadsbolag som står för service, upprustning och reparationer utan man är själv ansvarig för skötseln av lägenheten och gemensamma utrymmen. I föreningens stadgar står det beskrivet i detalj vad som gäller.

Medlemskapet i Bostadsrättsföreningen Slagugglan

Som medlem i Bostadsrättsföreningen Slagugglan förväntas man kunna delta aktivt i skötseln av föreningen, genom praktiskt arbete eller genom arbete i styrelsen. Man ska också varaktigt bo i lägenheten.

Föreningens styrelse

Föreningens styrelse har ansvar för verksamheten. Det innebär inte att styrelsen också ska sköta det praktiska arbetet i föreningen. Styrelsen väljs på föreningsstämman varje år och har möten ca en gång i månaden.

Namnen på styrelsemedlemmarna sitter på anslagstavlan i varje entré och i Holken. I tvättstugan finns en låda för meddelanden till styrelsen. Vid varje styrelsemöte töms lådan. Har Du akuta frågor, tala direkt med någon i styrelsen. Styrelsen ger ut medlemsbladet Slagsidan, med aktuell information, ett antal gånger om året.

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 skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Föreningens regelverk

Regelverket för vår förening är våra stadgar, nedanstående ordningsregler och andra regler som styrelsen fastställer samt bostadsrättslagen och andra lagar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som medlem i föreningen. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för de som hyr en av föreningens lägenheter i andra hand.

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 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

Har Du frågor om något som tas upp i dessa regler är Du välkommen att kontakta styrelsen. Namn och telefonnummer finns uppsatt i varje entré och på anslagstavlan i Holken.

ORDNINGSREGLER OCH INFORMATION

för Bostadsrättsföreningen Slagugglan

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt. Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med någon i styrelsen eller vid allvarligt tillbud, räddningstjänsten.

2. Om säkerhet

Dörrar till gemensamma utrymmen ska alltid vara låsta. Föreningen bedriver ett aktivt brandskyddsarbete, med regelbunden kontroll av brandsäkerheten. Brandvarnare och brandsläckare (pulversläckare) finns i trapphusen och i Holkens entré. Pulversläckare finns dessutom i föreningens hobbylokal och kolsyresläckare finns i värmecentralen. Om någon brandvarnare larmar utan orsak, måste man informera föreningens brandskyddsansvarige eller någon i styrelsen. Du ansvarar själv för brandsäkerheten i din lägenhet och att det finns fungerande brandvarnare.

Meddela gärna grannar eller styrelsen om Du är bortrest en längre tid.

3. Om gemensamma kostnader

Kostnaden för vatten, samt el i gemensamma utrymmen, betalas av alla bostadsrättsinnehavare gemensamt. Var sparsam med varmvatten och lämna inte vatten rinnande i onödan. Laga läckande toaletter och kranar. Släck lampor i gemensamma utrymmen. Tänk också på att föreningen kan bli ersättningsskyldig om föreningens sopkärl används på ett otillåtet sätt.

4. Andrahandsuthyrning

Vill man hyra ut sin lägenhet i andra hand måste man begära tillstånd av styrelsen. Skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen.

5. Balkonger, altaner

Balkonger och altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal utemöblering.

Det är inte tillåtet att skaka mattor eller sängkläder utanför balkongen.

Tänk på att rök från cigaretter och grillar lätt sprids till Dina grannar.

Placera balkonglådor eller andra föremål innanför balkongräcket och var försiktig vid vattning av blommorna.

Stäng balkongdörrar och altandörrar ordentligt så att vatten inte tränger in vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

För ändring, t.ex. inglasning, av balkong eller uteplats krävs tillstånd av styrelsen och i de flesta fall bygglov.

6. Biltrafik och parkering

Hastighetsbegränsning 20 km gäller inom området. Markering med gul färg anger förbud mot att stanna och parkera fordon och är placerad i körbanans kant. Parkeringsförbud gäller på området och parkering får endast ske på parkeringsplatserna. Man får inte ställa bilen så den hindrar eller blockerar andra bilar. Det finns ett antal besöksparkeringar för tillfälliga gäster. Boende får inte använda besöksparkeringarna utan ska hyra egen parkeringsplats eller garage. Det är inte tillåtet att ställa upp husbil, husvagn, båt eller liknande på parkeringsplatsen. Parkeringsplats och garage följer inte med lägenheten utan hyrs separat, och kan bara hyras av föreningens medlemmar.

Man får naturligtvis köra fram bilen till husen för i- och urlastning, men man får inte stå så man blockerar entréerna eller hindrar sophämtning, post eller utryckningsfordon.

Vi anlitar Bevakningspoolen som bötfäller felparkerade bilar.

7. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelställ eller förråd och får inte ställas utanför porten. Barnvagnar och rullatorer får inte placeras så att de hindrar framkomligheten i entré och trapphus.

8. *Försäljning av lägenheten*

Styrelsen skall informeras när Du ska sälja Din bostadsrätt, även om Du anlitar mäklare. Du får då information om föreningens rutiner vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

9. *Förändring i lägenhet, garage och förråd*

Mindre förändringar får göras i eller utanför lägenhet, garage och förråd, men Du kan bli tvungen att ta bort konstruktioner som hindrar underhåll och reparationer. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

10. *Husdjur och fåglar*

Husdjursägare har ansvar för att deras djur inte stör eller förorenar i trapphusen eller utomhus på området. Hundar får inte rastas på området. Om Du matar fåglar, använd fröautomater. Förvara inte djurmat i uteförråd eller garage, det drar till sig sorkar och möss.

11. *Lägenhetsförvaltning genom SBC*

SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum, sköter avgifter och dokumenterar överlåtelser, pantsättning m.m. Inloggningsuppgifter till SBC:s webbsida finns på avgiftsavierna.

12. *Lägenhetsunderhåll*

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Vattenskador kostar stora pengar och leder vanligen till stort obehag för den som drabbas.

13. *Mattpiskning och tvätt av mattor m.m.*

För piskning och vädring av mattor, sängkläder m.m. finns en ställning bakom Holken. För grovtvätt finns en särskild grovtvättmaskin. Se även reglerna i tvättstugan.

14. *Rökning*

Man får inte röka i trapphus och gemensamma lokaler, och inte kasta fimpar på marken. Det finns två askkoppar på området, en på väggen utanför tvättstugan och en på förrådet vid högra infartsparkeringen.

15. Samlingslokal, hobbylokal och garage

Samlingslokalen i Holken kan användas av alla medlemmar utan kostnad. Lokalen kan inte lånas eller hyras av utomstående. Man kan också låna porslin, bord och stolar om inte lokalen är bokad. Bokning och frågor om lån sker på telefon, information finns på dörren till samlingslokalen. Enda kravet för att låna lokalen är att man diskar och städar ordentligt efter sig, enligt reglerna som sitter på dörren.

Det finns också en hobbylokal. Den är till för alla boende och lägenhetsnyckeln går dit.

I garage nr 5 och 6 finns släpkärra, gräsklippare och trädgårdsredskap som man kan låna. Garagenycklarna hänger i hobbylokalen.

16. Släpkärra

Det finns en släpkärra man kan låna. Bokningslista finns i Holkens entré. OBS! Vintertid har släpkärran dubbade vinterdäck.

17. Snöskottning, gräsklippning och planteringar

Man ska aktivt delta i snöskottning och sandning utanför husen, samt skötsel av gräsmattor och planteringar. Snöslädar, skyfflar och sand, samt åkgräsklippare och en mindre gräsklippare finns. Ris och annat trädgårdsavfall får inte slängas utanför vårt område eller i sopkärlen, utan ska köras till kommunens depå för trädgårdsavfall. Föreningens släpkärra kan lånas, bokningslista sitter i Holkens entré. 18.

18. Sophantering, el-avfall, kemiska produkter, m.m.

Sopkärlen vid husen får endast användas för vanliga hushållssopor, som ska slängas i hopknutna soppåsar. Se till att soppåsarna är väl förslutna så att innehållet inte sprids i sopkärlen. Sopkärlen får inte överfyllas, locken måste kunna stängas helt. Det finns 6 sopkärl på området.

Kommunens regler för sopsortering gäller.

Glas, metall, större plastföremål, tidningar, större kartonger, förpackningsmaterial och annat som inte är rena hushållssopor får inte kastas i sopkärlen.

Färgburkar och andra kemiska produkter ska lämnas på närmaste miljöstation. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför inte lämnas i soporna.

Tidningar kan lämnas i tidningsrummet.

Sophämtning sker f.n. på onsdagar ojämna veckor. Föreningen har inget grovsoprum utan övriga sopor ska lämnas på kommunens återvinningsstationer. Låna gärna föreningens släpkärra för transporten dit.

19. Städdagar

Två gånger om året, vår och höst, har vi en allmän städdag, som alla förväntas delta i. Då städar vi ute på området, i tvättstugan och i Holken. Vi avslutar med att fika tillsammans.

20. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte stör sina grannar. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Skyldigheten gäller i lägenheten men också utomhus och i gemensamma utrymmen som t.ex. i trapphusen, samlingslokalen och tvättstugan.

Reglerna gäller dygnet runt men det är extra viktigt att följa dem på vardagar från kl 22 på kvällen till kl 7 på morgonen. Man bör därför undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under denna tid. Tänk också på att många arbetar skift eller natt och kan behöva sova på dagarna. Ska Du ha fest så informera gärna grannarna i god tid innan.

21. Trappstädning

I boendet ingår skötsel av husen och utemiljön. Trappstädningen som tidigare sköttes av lägenhetsinnehavarna, har sedan 2016-04-04 övergått till en städfirma Burmans Städ, som städar 1 gång/vecka. Men fortfarande har vi alla ett gemensamt ansvar för att det ser rent och trivsamt ut i våra trapphus.

22. TV-utbud

Föreningen har installerat fiberoptik och har ett avtal med Telia som innefattar digital-TV med ett 20-tal kanaler, bredband 8-10 mbit/s och IP-telefoni. Detta ingår i månadsavgiften. Kostnaden för eventuella telefonsamtal ingår inte. Vid försäljning av lägenheten tillkommer en överlåtelseavgift som köparen ska betala till Telia. Det gamla systemet med Boxers fria markkanaler fungerar tillsvidare. Det kan användas utan kostnad och antennuttag finns i alla lägenheter. Man kan själv köpa till extra kanaler från Boxer men man kan inte välja bort Telias utbud, det ingår i månadsavgiften.

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

23 Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga i Holken. Tvättid bokas med lägenhetens tvättlås. Låset ska tas bort när man är klar. Glöm inte att ta bort låset om Du inte använder din tvättid. Ej påbörjat tvättpass förfaller efter 1 timme. I tvättstugan finns två maskiner för hushållstvätt och en maskin för grovtvätt. Vi rekommenderar flytande tvättmedel, som sliter mindre på maskinerna. Det finns torkskåp, tumlare, mangel och strykjärn. Torkvinda och piskställning finns utanför Holken.

OBS! Grövre tvätt som mattor och djurfiltar får inte tvättas i tvättmaskinerna avsedda för hushållstvätt utan ska tvättas i grovtvättmaskinen.

Det är inte tillåtet att färga kläder eller annan textil i tvättmaskinerna. Lämna gärna tomma och ursköljda tvättmedels- och sköljmedelsförpackningar av plast i lådan för återvinning i tvättstugan. Städa tvättstugan ordentligt. Se regler och information i tvättstugan.

24. *Värme, ventilation och avlopp*

Värmeelementen får aldrig stängas av helt, då kan termostaterna sluta fungera. Man ska ett par gånger om året "motionera" termostaterna genom att vrida på dem, detta motverkar att de fastnar i ett läge. Man ska också lufta elementen om det behövs.

Ventilationssystemet styrs via köksfläkten. Det får inte stängas av. Reglerbara luftintag sitter ovanför vissa fönster. Utsug sitter i köksfläkten och i badrummet.

Vid stopp i avloppet ska man omedelbart meddela någon i styrelsen. Föreningen betalar för slamsugning. Tänk på att inte hälla ut fett och annat som kan orsaka stopp, i avloppen.

Dessa ordningsregler har beslutats av Brf Slagugglans styrelse 2013-02-19. Dessa är uppdaterade 2015-06-29 och den senaste uppdateringen är gjord 2016-10-30.