

# Allmänna ordningsregler för bostadsrättsföreningen Västhaga 11 i Västerås

## Innehållsregister

<b>Att bo i bostadsrätt.....</b>	<b>2</b>
Vad är en bostadsrättsförening?.....	2
Att vara medlem.....	2
<b>Allmänna ordningsregler.....</b>	<b>3</b>
Samtliga utrymmen.....	3
Balkonger.....	4
Parkering.....	4
Tvättstuga.....	4
Cykelrum.....	5
Soprum.....	5
Källargångar.....	5
Trapphus.....	5
Lägenheter.....	6
<b>Flytta in och flytta ut.....</b>	<b>7</b>
Flytta in.....	7
Flytta ut.....	7

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en Ekonomisk förening där alla som äger en lägenhet är medlem och samtidigt delägare av föreningens totala tillgångar, fastigheter m.m. och delansvarig för alla kostnader som uppstår. Medlemmarna delar solidariskt på föreningens driftkostnad och varje bostadsrätthavare ansvarar för drift och underhåll av sin lägenhet.

## Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en speciell typ av en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.

En vanlig missuppfattning är att man äger lägenheten när man har köpt den men det är fel. Man äger rätten att bo i lägenheten. I ägandet ingår vissa förpliktelser bland annat att underhålla lägenheten på egen bekostnad.

Medlemmarna styr i föreningen demokratiskt genom föreningsstämman även kallad årsmöte. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman måste anta stadgar, utse styrelse och revisor. Stämman ska hållas minst en gång per verksamhetsår.

Föreningen ansvarar normalt endast för underhållet av föreningens hus och mark. Det inre underhållet av lägenheter ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Detta är en stor skillnad jämfört med ett hyresförhållande, där hyresvärden även ansvarar för det inre underhållet.

## Att vara medlem

Föreningen och dess medlemmar är ställda under vissa regler som regeringen har bestämt. Dessa regler benämns "Bostadsrättslagen" samt "Lagen om Ekonomisk förening".

Dessutom har föreningen "Stadgar" som medlemmarna har bestämt och fastställt vid föreningsstämma. Stadgarna som reglerar verksamheten mer i detalj finns att läsa på föreningens sida på under MBFs hemsida på Internet ([www.mbf.se](http://www.mbf.se) välj knappen **BOSTADSRÄTTSHAVARE** och därefter rubriken **hemsida föreningar** vår förening heter **BRF Västhaga nr 11**).

Där finns också det här dokumentet under "Allmänna ordningsregler". Dessa regler har beslutats av föreningens styrelse. Ordningsreglerna inriktar sig i första hand på boendemiljö med hänsyn mot grannar och föreningen. Ibland kan dessa regler tyckas petiga. Sunt förnuft borde räcka men det är bra att ordningsreglerna finns nedskrivna.

Du som äger bostadsrätten har huvudansvaret för att alla som bor i lägenheten följer föreningens ordningsregler och stadgar.

***OBS att ordningsreglerna även gäller för alla som besöker lägenheten och att Du som äger bostadsrätten ansvarar för att de som besöker Dig följer reglerna!***

Överträdelse och missbruk av föreningens regler kan leda till att bostadsrätten betecknas som förverkad och Du kan tvingas att flytta från lägenheten. Det är viktigt att Du sätter Dig in i vad som gäller.

## **Allmänna ordningsregler**

I det här avsnittet finns föreningens allmänna ordningsregler grupperade efter de olika lokaler, utrymmen och yttre egendom som tillhör fastigheten.

### **Samtliga utrymmen**

- Vårda vår gemensamma egendom såsom bostadshus, maskiner, träd och grönytor genom att beivra nedsmutsning, klotter, trädskövling, skapa genvägar och kliva i rabatter
- Om skada på egendomen uppstår så ska den anmälas under kontorstid (vardagar 8.00-16.00) till HJT:s felanmälan på telefon 021-475 07 10. Akuta skador som uppstår under övriga tider ska anmälas till någon av styrelsens medlemmar. Deras namn, adress och telefonnummer finns anslagna i informationsskåpen i varje trapphus.

Tänk på att det kan bli kostsamt att kalla in helgjouren för att åtgärda fel som kan vänta till nästa arbetsdag. Du kan bli ersättningsskyldig om Du kallar in helgjouren utan att först konsultera någon styrelsemedlem. Tänk också på att Du blir ersättningsskyldig för att reparera utrusning som Du enligt stadgarna ansvarar för och även för alla fel som orsakats av Dig.

- Upptäcker Du ohyra skall detta snarast anmälas under kontorstid (vardagar 8.00-16.00) till HJT:s felanmälan på telefon 021-475 07 10.
- Hundar och katter skall hållas kopplade eller under sådan uppsikt att andra inte störs. Rastning av hundar och katter skall alltid ske under uppsikt och djurägaren ska alltid plocka upp efter rastning. Rastning i eller runt lekyta är förbjudet. Det är Din skyldighet att se till att husdjuret inte förstör, smutsar ner eller för oväsen.  
För att få ha ormar och andra kräddjur krävs det tillstånd från Miljö och hälsoskyddsförvaltningen i Västerås (telefon 021-39 16 36). Tillståndet ska visas upp för styrelsen.
- Piska eller skaka inte mattor eller textilier i trapphus, på balkong eller genom fönster. Piskställning finns utomhus.

- Följ de speciella ordningsregler som finns uppsatta i eller vid föreningens gemensamma utrymmen t.ex. tvättstuga, cykelrum, SPA-utrymme, soprum och sopnedkast
- Rökning är inte tillåtet i gemensamma inre utrymmen
- Gemensamma inre utrymmen får inte användas som lekplats för barn eller sammankomstrum för ungdom utan målsmans sällskap
- Fastighetens vind får inte beträdas av andra än fastighetsskötare eller hantverkspersonal som ska utföra arbete där eller på taket

## Balkonger

- Det är tillåtet att vädra sängkläder och mattor på balkongerna men inte att skaka dem över balkongräcket
- Det är inte tillåtet att grilla med kolgrill på balkongerna
- Tänk på att rökning på balkongen kan vara en olägenhet för dina grannar
- Kasta inte skräp (t.ex. fimpar eller snus) eller spotta från balkongerna
- Balkonglådor får inte hängas upp på balkongernas utsida och inte heller monteras på räcketts översida
- Markiser ska vara blå- och vitrandiga på huskroppen Norra Skjutbanegatan 16 och grön- och vitrandiga på huskroppen Norra Skjutbanegatan 14
- Skaffa styrelsens tillstånd om Du vill "glasa in" balkongen

## Parkering

- Sladd till motorvärmare får endast finnas i uttaget då sladden är ansluten till bilen

## Tvättstuga

- Bokning görs med hjälp av speciella "lås" i bokningstavla utanför tvättstugan
- Det är endast tillåtet att tvätta följande tider:  
Vardagar mellan klockan 7.00 och 21.00  
Söndag och helgdag mellan klockan 9.00 och 19.00  
**OBS att strömmen till maskinerna stängs av automatiskt klockan 21.00!**

- Tvättiden är 2 timmar varefter Du har tillgång till torkskåp ytterligare 1 timme och torktumlare 30 minuter
- Se till att det är rent i tvättstugan då Du använt den. Rengör filter mm. Om det inte är rent i tvättstugan då Du kommer till den ska Du meddela detta till någon styrelsemedlem.

## Cykelrum

- Cyklar ska långtidsförvaras i de speciella cykelrum som finns ett per trappuppgång i en speciell "cykelrumskorridor" i källaren
- Endast cyklar får förvaras i cykelrummen
- Endast de cyklar som används dagligen får finnas parkerade i utrymmet nedanför källarnedgångarna vid delningen mellan huskropparna Norra Skjutbanegatan 14 och 16. De cyklar som förvaras där under en längre tid kommer att borttransporteras.
- Cyklar får inte parkeras i utrymmet nedanför källarnedgångarna vid delningen mellan huskropparna Norra Skjutbanegatan 12 och 14. De cyklar som förvaras där kommer att borttransporteras.

## Soprum

- Beakta kommunens regler för vad Du slänger i sopnedkast och soprum
- Sopnedkast och soprum vid ingångarna 16 A-C används inte. De soprum som används finns i källaren vid ingångarna 14 A-F. Kärll för komposterbara soppor finns endast i soprummen vid ingångarna 14B och 14E.

## Källargångar

- Det är inte tillåtet att använda källargångarna som förvaringsutrymme. De måste hållas fria för utrymning vid eventuell brand eller annan fara.

## Trapphus

- Trapphus får inte användas som förvaringsutrymme. Trapphuset är Din utrymningsväg och Räddningstjänstens insatsväg. Tänk på räddningspersonal och städpersonal.
- Du får inte lämna tidningar eller reklam ovanpå postskåpen
- Undvik att föra oljud i trapphuset. Detta är särskilt viktigt sena kvällar och nätter.

## Lägenheter

- Håll alltid sådan ljudnivå i lägenheten att inte Dina grannar störs. Detta gäller allt ljud från djur, människor och ljudanläggningar. TV, radio och övriga ljudanläggningar ska alltså hållas på en rimlig nivå. Tänk speciellt på att basljud fortplantas långa vägar i fastighetens stomme och kan upplevas som mycket störande inte bara av Dina närmaste grannar. Efter klockan 21.00 och före 7.00 ska alltid låg ljudnivå hållas.
- Störande hantverksarbete får endast utföras mellan klockan 8.00 och 20.00 på vardagar samt mellan klockan 9.00 och 18.00 på lördag, söndag, helgdag och dag före helgdag
- I stadgarna står det att Du inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten får utföra åtgärder som innefattar
  1. ingrepp i en bärande konstruktion
  2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
  3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Du får heller inte förändra lägenhetens ventilationssystem utan att först skaffa styrelsens tillstånd.

*Det är viktigt på grund av fukt och radon att lägenheten har ett balanserat ventilationssystem som ger en bra luftväxling.*

*Mekaniskt utsug från kök och badrum sker med hjälp av den elektriska köksfläkt som normalt finns i anslutning till spiskåpan. Varje lägenhet har sin egen frånluftkanal, utan kontakt med övriga lägenheters frånluftkanaler, som mynnar ut i en skorsten på taket. Om Du inskaffat styrelsens tillstånd att få montera en kolfilterfläkt ovanför spisen så är det viktigt att den elektriska fläkten dess utsug och dess reglage ändå finns kvar.*

*Luftintag sker förutom genom eventuellt öppna fönster och balkongdörr också genom de ventiler som finns på ytterväggar och fönsterkarmar. Styrelsen rekommenderar att dessa ventiler aldrig stängs helt eftersom det då kan bildas ett undertryck i lägenheten som gör att "ny" luft kan söka sig in genom den servicekanal som går mellan våningarna med t.ex. matos eller röklukt som resultat.*

## Flytta in och flytta ut

### Flytta in

Då du flyttar in i lägenheten skall följande överlämnas till dig av den tidigare lägenhetsinnehavaren:

- En kopia av det här dokumentet
- Lägenhetsnycklar  
De flesta lägenheterna är försedda med ett lås som ingår i fastighetens "nya" nyckelsystem. Varje lägenhetsinnehavare kvitterade vid installationen av de nya låscylindrarna ut 3 nycklar som ingår i detta system.  
Några lägenhetsinnehavare har låtit göra ytterligare lägenhetsnycklar. Det är viktigt att du får med samtliga nycklar till lägenheten. Kontrollera med den person som enligt förteckning i trapphuset är nyckelansvarig i föreningen hur många nycklar som skall finnas i till din lägenhet. Om det saknas någon nyckel så skall ny låscylinder med 3 nycklar bekostas av föregående lägenhetsinnehavare.  
För de lägenheter som har en äldre typ av låscylinder (nyckeln passar inte till övriga lås i fastigheten t.ex. låset i ytterporten) föreslår vi att ni byter till det "nya" låssystemet. Kontakta nyckelansvarig för mer information om detta.
- Låscylinder med 2 nycklar till bokningstavla för tvättstuga  
Om låscylinder eller någon nyckel saknas skall ny bekostas av föregående lägenhetsinnehavare. Låscylindern är av typen Osby 500 och skall vara märkt med ditt lägenhetsnummer (001-081).

### Flytta ut

Då du flyttar ut ur lägenheten skall du till den som flyttar in lämna det som nämns i avsnittet **Flytta in** ovan.

Då du flyttar ut ur lägenheten så skall du till föreningens nyckelansvarige person överlämna eventuell utkvitterad basturumsnyckel, eventuell nyckel till barnvagnsrum och nyckel till eventuellt hyrd förrådslokal.

Då du flyttar ut ur lägenheten så skall du till föreningens parkeringsansvarige person överlämna eventuella nycklar till motorvärmartaget.