

ORDNINGSREGLER

för Brf Linnéagården

Fastställda av styrelsen 2016-06-30.

Uppdaterade regler fastställda på årsstämman 2024-06-04.

Bostadsrättslagen 7 kap och föreningens stadgar, redovisar Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i förhållande som medlem i bostadsrättsföreningen Linnéagården. Lagens 7 kap 9 § ålägger bostadsrättshavaren att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon ska rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen meddelar. Bostadsrättshavaren har att se till, att vad som åligger honom/henne själv iakttages av hans/hennes gäster och av annan som han/hon inrymt i lägenheten, eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Bostadsrättshavare som bryter mot ordningsregler riskerar att nyttjanderätten förverkas enligt Bostadsrättslagen 7 kap §18, samt enligt föreningens antagna stadgar. Se vidare Nyttjanderätten nedan.

För dessa ordningsregler gäller att:

- De är komplement till lagar och stadgar.
- Överträdelse kan medföra förverkande av bostadsrätten.
- Styrelsen beslutar om och antar ordningsregler.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler. Dessa kan ändras eller kompletteras genom nytt styrelsebeslut. Vid större ändringar eller kompletteringar genom godkännande på föreningens årsstämma.

Allmänt

1. Bostadsrättshavaren skall vara aktsam om och väl vårda såväl egen lägenhet som föreningens egendom i övrigt.
2. Det är inte under någon tid på dygnet tillåtet att störa sin omgivning, gäller såväl inne som ute. Se vidare Störningar nedan.
3. Vid användning av tvättstuga, är medlem skyldig att rätta sig efter de föreskrifter om utrustning och ordning som anslagits i dessa utrymmen. Se vidare Tvättstugan nedan, samt bifogade tvättstugeregler.
4. Beakta sparsamhet vid vattenförbrukning och lämna inte vatten påslaget utan uppsikt. Dessa kostnader påverkar föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter.

5. Beakta sparsamhet vid värmeförbrukning. **Reglering av lägenhetens temperatur sker genom att stänga av eller på flödet till lägenhetens radiatorer och luftventiler. Kontakta styrelsen om radiatorventilen inte fungerar.** Regelbunden reglering av temperaturen i lägenheten under vinterhalvåret får inte ske genom att öppna fönster eller dörrar. Dessa kostnader påverkar föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter.
6. Beakta sparsamhet vid elförbrukningen i det gemensamma elnätet såsom till exempel i källare, trapphus, vind och trädgård. Det är till exempel inte tillåtet att koppla in privata vitvaror i dessa utrymmen utan särskilt tillstånd från styrelsen. Dessa kostnader påverkar föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter.
7. Rökning får ej förekomma i allmänna utrymmen.
8. Åtgärder som kräver bygglov eller enligt stadgar skall godkännas av styrelse.
9. Renoveringar i lägenhet av el och VVS, som kan påverka föreningen eller dess medlemmar, skall vara hantverksmässigt utförda med giltiga kvalitetsdokument.
10. Antenner, parabler, markiser eller dylikt får icke uppsättas utan styrelsens skriftliga medgivande och anvisningar.
11. Hundar får vistas på, men inte rastas på gården.
12. Gemensamma utrymmen får inte användas för förvaring. All förvaring sker i förråd tillhörande lägenheten.

Övrigt

13. Försäkring

Lägenhetsinnehavaren är alltid ansvarig för det som händer i och omkring lägenheten.

Om du bor i en bostadsrätt så måste du ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, den måste du teckna själv. Föreningens fastighetsförsäkringar täcker bara skador som rör fastigheten och allmänna utrymmen.

14. Andrahandsuthyrning

Vill du hyra ut i andra hand måste du ha tillstånd från föreningens styrelse.

Ett godkännande kan endast lämnas av följande skäl:

- Dokumenterat arbete på annan ort
- Dokumenterade studier på annan ort
- Vård av anhörig på annan ort
- Sjukdom
- Värnpliktstjänstgöring
- Sambo på prov
- Annat beaktansvärt skäl

Styrelsen kan tidsbegränsa möjligheten att hyra ut. Ansök i god tid och minst två månader innan du planerar att hyra ut.

För studier eller arbete på annan ort krävs aktuella skriftliga intyg i original eller vidimerade kopior, där skola eller arbetsgivare även specificerar vilken tid du befinner dig där.

Att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan innebära att du förlorar din bostadsrätt enligt bostadsrättslagen. Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren.

15. Cykelställ

Parkera cykel på för syftet anvisad plats. Föreningen tar inget ansvar för cyklar som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering och ägaren riskerar att tvingas betala kostnader för bortforslingen. Det är inte tillåtet att parkera cykel i portgången,

16. Lösöre

Inget lösöre får förvaras i trapphuset utanför lägenheten, gäller även dörmattor. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheten. Vår städfirma kan även få problem med att fullgöra sina åtagande på grund av dessa hinder. Dina grannar kan också bli störda av detta så tänk på att visa hänsyn.

17. Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering samt att inte okända personer släpps in i fastigheten.
- Stäng alltid dörrar till källare och gård efter passage.
- Lägenheten skall vara försäkrad med extra tillägg för bostadsrätt samt utrustad med fungerande brandvarnare. Gärna även brandsläckare och brandfilt.
- Medlem skall utföra ohyreskontroll, samt vid upptäckt av ohyra omedelbart anmäla detta till styrelsen.

18. Störningar

Normalt skall "frid råda" både inomhus och på gården mellan 22:00 -07:00. Söndagsmorgonen ser vi mycket gärna att friden råder längre. Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter är det bra om ni innan festen informerar era grannar eller sätter en lapp i porten att ni skall ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man har blivit informerad.

Det är aldrig tillåtet att störa sina grannar, om klagomål kommer från grannar skall man genast anpassa sig.

Tänk på att ditt golv är grannens tak. Det är därför viktigt att du till exempel inte låter TV, radio eller stereo stå på för högt. Detta är särskilt viktigt vardagar mellan kl. 22.00 och 07.00 då vi bör iakta "största möjliga tystnad".

Vi vill alla ha det fint i lägenheterna. Därför är det ibland nödvändigt att borra, spika och såga. Detta görs på vardagar mellan kl. 07.00 och 20.00. Lördagar och söndagar mellan kl. 09.00 och 16.00.

19. Nyttjanderätten

Om en medlem misssköter detta kan nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas! Skulle detta ske skall följande rutiner följas:

- Om någon påträffas bryta mot ovanstående regler eller om misstanke finns skall vederbörande underrättas.
- Vidtager vederbörande inte omedelbart rättelse, skall styrelse underrättas omgående.
- Styrelsen kan därefter besluta att via rekommenderat brev uppmana berörd föreningsmedlem att vidta rättelse. Med detta menas att en varning har utträttats. Kopia av detta brev skickas även till förvaltare samt berörda myndigheter.
- Fortlöper problem utan rättelse har styrelsen rätt att besluta om uppsägning av bostadsrättsinnehavaren enligt svensk lagstiftning. Efter uppsägning kan bostadsrätten tvångsförsäljas.

Gemensamt ansvar

I Brf Linnéagården har vi tagit ett gemensamt beslut att göra en del fastighetsskötsel själva för att hålla nere kostnader och därmed inte belasta våra utgifter vilket resulterar i mindre avgiftshöjningar för lägenhetsinnehavaren. De gemensamma sysslor vi har är följande:

20. Vår- och höststädning

Vår- och höststädning av gården och dess inventarier samt övriga gemensamma ytor som tvättstuga, vind, balkonger och källare. Alla förväntas vara med och hjälpa till. Kallelse sker via Facebookgruppen alternativt brev i postlåda samt anslås i trappuppgången. Kan man inte närvara vi anslagen tid ska man göra sin uppgift vid ett annat tillfälle.

21. Tvättstugan

Tvättstugan är endast avsedd för bostadsrättshavarens egen tvätt. Den bokas och underhålls enligt bifogade tvättstugeregler. Bruk av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp är begränsat till mellan kl. 08.00 och 21.00. Håll den i gott skick och anmäl eventuella fel till styrelsen.

22. Trädgården

Vi har en fin trädgård som alla ska trivas att vistas i. Man får gärna ha gäster där på fest, grillning eller annan aktivitet, men övriga medlemmar bör meddelas vid större tillställningar för att undvika onödiga störningar. Respektera tider uppsatta i störningsreglerna och återställ ordning efter dig.

Meddela styrelsen om möbler eller andra inventarier på gården går sönder.

Gräsmattan måste klippas vid jämna mellanrum och det faller på allas lott. Ser du att gräset blivit långt så står gräsklipparen i källaren. Det uppskattas alltid när någon tar initiativ till att klippa den.

Detsamma gäller med snöröjning vintertid och rensning av ogräs.

Alla medlemmar är välkomna att nyttja frukten från äppelträden, och uppmanas att hålla gräsmattan fri från fallfrukt för att undvika ohyra. Trädgårdslanden sköts generellt av de som är intresserade av trädgårdsskötsel. Alla som vill odla har rätt att göra det, oavsett vad som odlas (se begränsningar nedan) så se till att det finns odlingsutrymme för alla som behöver det.

Begränsningar:

- Invasiva växter eller i lag förbjudna växter får under inga omständigheter odlas.
- Det är inte tillåtet att gödsla i trädgården med s.k. guldvatten eller annan avföring från människa eller djur.
- Gödning får inte ske så att det uppstår störande lukt för medlemmar eller grannar.

Kontakta gärna övriga intressenter via Facebookgruppen om ni vill vara med att så, plantera, syssla och pyssla i jorden. Vi förordar frihet under ansvar och förutsätter att alla kommer överens över den begränsade odlingsyta vi förfogar över. Skyltar med vad som planterats och vem som planterat skall sättas upp för att undgå dubbelplantering och underlätta frågor. Större ingrepp måste gå via styrelsen. Som större ingrepp avses alla byggnationer och installationer av utrustning som tar odlingsutrymme i anspråk, eller påverkar ordning och trivsel. Om ytterligare pallkragar för odling behövs skall styrelsen kontaktas för eventuellt beslut om inköp och placering av sådana. Eftersom trädgården är gemensam skall man vara medveten om att även det man odlar betraktas som gemensamt som får och kan nyttjas av andra medlemmar. Beakta dock god sed och omdöme för att undvika konflikter.

Visa hänsyn och respekt för grannar som befinner sig på innergården. Även om man befinner sig på ett gemensamt utrymme kan man vilja ha avskildhet, så respektera varandras integritet.

23. Trapphus, källare, vind

Våra gemensamma inomhusutrymmen skall hållas i gott skick även mellan städfirmans besök. Det finns ett städsåp på vinden och kvastar i källaren. Sopa gärna om behov finnes. Om lampor eller lysrör behöver bytas så finns det reservlampor i källaren och stege i såväl källaren som i vindsgången. Behöver förrådet av reservlampor och lysrör fyllas på, så kontakta styrelsen så beställer vi fler.

I källaren finns diverse trädgårdsverktyg som alla får använda. Se dock till att rengöra och återställa dem efter bruk. Om du saknar något, meddela styrelsen för beslut och eventuellt inköp.

Datum	Versionskommentar
2024-05-13	Vissa uppdateringar och förtydliganden i punkter 1–19. Tillägg av avsnittet Gemensamt ansvar som tidigare återfanns i ett separat dokument Tillägg av bifogade informationssidor (tvättstugeregler och snabbinfo)
2024-06-04	Tillägg och uppdateringar från 2024-05-30 fastställda på årsstämma med tillägg om gödsling i punkt 22.

BRF LINNÉAGÅRDEN

TVÄTTSTUGEREGLER

Tvättstugan bokas via eGrannar.se

Om du saknar konto på eGrannar, eller har glömt dit lösenord, kontakta styrelsen.

INNAN DU LÄMNAR TVÄTTSTUGAN

- **Tvättmaskinerna:** Rengör, både inuti och utanpå, även tvättmedelsfacken!
- **Torkskåpet:** Rengör och Töm filtren
- **Torktumlaren:** Rengör samt öppna filterluckan och ta bort ludd som fastnat.
- **Golvet:** Sopa och våttorka
- **Tvätt av BH:** Använd alltid tvättpåse för att undvika skador på tvättmaskinen.

Tvättstugan är endast avsedd för bostadsrättshavarens egen tvätt.

- Du kan som mest ha två tvättpass bokade (begränsas på hemsidan)
- Du kan tvätta mellan kl. 08.00 och 21.00. (**kl. 21.30 – 07.30 stängs elen av**)
- Den som har markerat ett tvättpass och inte påbörjat tvättningen senast 30 minuter in på tvättpasset har förbrukat sin rätt till tvättpasset. Annan bostadsrättsinnehavare kan då utnyttja tvättpasset.
- Tänk på att först dubbelkolla så att det inte finns någon kommentar om att man kommer senare till sitt tvättpass, innan du tar någon annans tid.
- Ta med dig tomma pappersförpackningar och släng tomma plastförpackningar i avsedd tunna. Är tunnan full kan man med fördel hjälpa till att tömma den i återvinningskärlet på gården.
- Det är **absolut förbjudet att färga eller bleka kläder** i tvättmaskinerna.
- Mattor och annan grovtvätt får inte tvättas i föreningens maskiner.

Tänk på att tvättstugan är ett gemensamt utrymme där alla skall trivas och kunna utföra sitt tvättande på ett bra sätt. Lämna tvättstugan på samma sätt som Du önskar att den skall vara när Du kommer för att tvätta.

Anmäl fel till Styrelsen.

BRF LINNÉAGÅRDEN SNABBINFO

Allmänt

Höst- & vårstädning

Under höst- och vårstädningen hjälps vi åt att fixa till i trädgården samt att behovsåtgärda mindre skador och målningsarbeten. Deltagande är frivilligt, men alla medlemmar uppmanas vara med och hjälpa till att underhålla våra gemensamma utrymmen. Skötseln av gården utom städdagar sköts på valfri basis av medlemmarna. Gräsklippare finns i källaren. Har ni lust att ordna i landen går det bra att kontakta övriga intresserade via till exempel vår Facebookgrupp. Större ingrepp måste gå via styrelsen, se mer i ordningsreglerna under punkten Trädgård.

Föreningsstämma

Föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman skall hållas före juni månads slut. Kallelse utfärdas senast två veckor innan föreningsstämman. Kan ni inte närvara kan ni lämna en fullmakt till någon att företräda er på föreningsstämman. Se vidare paragraf 12–23 i föreningens stadgar.

Städning

Städning av trapphusen sker varannan vecka. Vi har anlitat en städfirma för att hantera trappstädning. Tvättstugan hålles i rent skick av användarna, se mer i tvättstugereglerna.

Tvättstuga

Tvättstugan är lokaliserad på vinden och kan bokas i 4 timmars pass via ett webbformulär på e-grannar. Se mer i tvättstugereglerna.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av SBC.

Vid eventuella frågor kring hyresavier kontakta i första hand SBC via telefon eller e-post. Logga in med BankID på sbc.se. På portalen kan ni även se och hämta era avier, ansöka om andrahandsuthyrning och liknande.

Mer info finner ni på www.sbc.se

Föreningen har i nuläget ingen teknisk förvaltare.

Facebook

Vi har en gemensam grupp på Facebook som fungerar lite som "lappen i trappen". Gå gärna med där för att få information, kontakta dina grannar eller styrelsen eller ställa frågor.

www.facebook.com/groups/linneagarden

E-grannar

Vi har även en sida på e-grannar där information också postas. Där finns även information till mäklare.

Tvättstugan bokas via e-grannar, så det är viktigt att ha ett konto där. Det ska styrelsen ordna när man flyttar in. Adressen är <https://egrannar.se/brflinn/>

Skadedjur

Vi har råttbekämpning på innergården via [Rentokil](https://rentokil.se)

De har placerat ut betesstationer på olika ställen på innergården, så låt dessa vara.

För att slippa att råttor kommer upp i huset via våra avloppsrör har vi installerat rättstoppar i källaren. Skulle ni upptäcka spår av råttor, eller andra skadedjur, inomhus måste detta genast meddelas till styrelsen.