

## Välkommen till Brf Rosenbad 19

Du har valt din bostad med närhet till stadens största park, till bad, promenadstråk och tåg, taxi, buss och hela citys butiksutbud.

Det är vår förhoppning att du ska finna trivsel och gemenskap i föreningen.

Som medlem är du delägare i fastigheten med förslagsrätt och skyldighet att ta del av de beslut som styrelsen fattar och som rör fastighetens vård och skötsel.

På följande sidor får du information om vad som gäller i fastigheten för den gemensamma trivsel.

Har du ytterligare frågor är du välkommen att kontakta ordförande eller någon i styrelsen.

### Allmänt

För att kontakta styrelsen, om du t.ex har förslag eller synpunkter, så finns uppgifter om ledamöterna i de elektroniska tavlorna i entréerna.

Du är också välkommen till styrelsemötena 15 minuter för mötets början.

### Balkongen

Skakning av mattor och sängkläder utanför balkongen är inte tillåtet. Piskställning finns på fastighetens baksida.

### Bredband

Fastigheten är ansluten till Bredband 2 och bredbandet ingår i hyran. Hastigheten är upp till 1000mbg. Bredband kan erhållas via kabel-tv och beställs via Tele2. Medlemmen får då själv betala.

### Postrummet

För att öppna detta använts nyckel eller kod

### Cykelrum

Cykelställ finns i skyddsrummet och södra gaveln. All passering med cykel ska ske via norra sidodörren eller genom garaget. Motorcyklar och mopeder får inte förvaras i cykelrummet.

### Dörrar och lås

Ytterdörrarna mot Stinsgatan är utrustade med porttelefon och är låsta dygnet runt.

Porttelefonen kan användas dygnet runt. I porttelefonen finns boenderegister.

Lägenhetsinnehavaren svarar och öppnar porten genom att på knappsatsen på telefonen trycka siffran 5. Var noga med att kolla vem som ringer, så att du vet vem du öppnar för.

Därefter lägger du på luren. Porttelefonen kan kopplas till mobiltelefon eller fast telefon.

### Fastighetsskötare

FF Fastighetsservice ansvarar för skötsel av fastigheten. Kontaktuppgifter finns i postrum och på anslagstavlan utanför tvättstugan.

**Felanmälan**

Om fel eller skada uppstår i bostaden eller i fastigheten ska detta snarast rapporteras till ordförande eller till styrelseledamot. Medlem är skyldig att tillse att det finns uppsikt över lägenheten under längre bortavaro mer än ca 1 vecka.

**Förrådsutrymme**

Till varje lägenhet hör ett förråd på vinden eller på bottenplanet. Om det finns behov av extra förråd kan man anmäla sig på en lista mittemot tvättstugan.

**Läckande VVS-installationer**

Läckage från VVS-installationer ska åtgärdas omgående. Tecken på vattenskador ska anmälas till ordförande eller styrelseledamöter.

**Entrédörrar**

Elektroniska taggar används till entrédörrar, källardörrar, garage och gaveldörr. Taggar beställs av ordförande.

Viktigt: medlem som förlorar en tagg ska anmäla detta omgående så att den kan spärras.

**Reptiler**

Medlem som äger reptiler eller spindlar är skyldig att meddela detta till styrelsen.

**Tvättstugan**

Tvättstugan öppnas med en elektronisk tagg.

Bokning kan göras för en tid i taget. Man bokar endera med en app i mobilen, i datorn eller på den elektroniska tavlan vid entréerna. Inloggningsuppgifter kan fås genom styrelsen.

Bokningsbara tider är : måndag-fredag 07.00-12.00, 12.00-17.00 och 17.00-21.00.

Lördag och söndag: 10.00-14.00 och 14.00-18.00.

Rengör alla utrymmen noga efter er. Glöm inte luddfiltret i torktumlaren.

**Transporthjälp**

I garaget finns olika vagnar och en kärra som kan användas för transport av varor till lägenheten.

**Verktygsrum**

I garaget finns ett rum med verktyg som medlemmarna kan använda vid mindre hobbyarbeten etc. Tillträde till rummet sker med en grön nyckel. Glöm inte att städa när du har jobbat färdigt.

Viktigt ! Det är en enskild medlem som upplåter sina verktyg. Om ni lånar så glöm inte att lägga tillbaks. Föreningen har inga egna verktyg.

**Värmeanläggningen**

Värmen i lägenheten kan regleras genom den svarta ventil, som finns under elementet i badrummet. Ventilen i lodrätt läge är helt öppen med max värme. Alltså justera värmen med badrumsventilen.

## Ordningsregler för Bfr Rosenbad

Dessa ordningsregler kompletterar föreningens stadgar och bostadsrättslagen.  
För garageplatser och andrahandsuthyrning finns separata regler, som tidigare är antagna.

*Vi har gemensamt ansvar för att hålla ordning i vårt hus och för att vi tar rimlig hänsyn till varandra. Alla medlemmar har också ansvar för att värna om god stämning i föreningen och för att hålla ett konstruktivt tonläge i den interna diskussionen.*

### Tvättstugan

- Respektera de tider som finns angivna för att använda tvättstugan. För de som har den sista tiden på dagen ska alla aktiviteter som kan störa närboende vara avslutade.
- Lämna tvättstugan i städlat skick. Glöm inte att rengöra filtret i torktummlaren.
- Det kan ofta vara svårt att boka tvättstugan på kvällar och helger. Dessa tider kan vara enda möjligheterna att tvätta för de som arbetar på vardagar dagtid. Ni som har möjlighet uppmanas i första hand boka er på dagpass.
- Tvättstugan bokas på den elektroniska tavlan i entrén eller i en app som nedladdas i mobiltelefon eller dator. Lösenord och instruktion får du av ordförande.

### Avfallsrummet

- Släng inte blöta påsar i matavfallskärlet då fukten kan dra till sig djur och dessutom orsaka dålig lukt. Låt kaffefilter och dylikt rinna av innan ni slänger dessa i påsen. Fyll inte påsen över linjen, för att påsen ska kunna vikas. Soppåsarna är gratis. Ta hellre flera i stället för att överfylla med risk att det blir mat direkt i kärlet.
- Matförpackningar ska spolas ur innan de läggs i soprummet. Det förebygger dålig lukt.
- Man får enbart slänga det som är angivet på skyltarna vid respektive kärl. Föreningen tar inte ansvar för övrigt avfall, exempelvis elektriska apparater och elektronik. Detta får den enskilde medlemmen själv åka och slänga på återvinningscentralen. Stora emballage får inte heller slängas i återvinningsrummet. Även dessa ska medlemmen själv frakta bort till återvinningscentralen.  
Ibland hyr föreningen en container för att medlemmarna ska kunna göra sig av med sånt de vill bli av med. Då behövs ingen sortering.

### Hobbyrummet

- Hobbyrummet kan bokas för övernattnings max 5 nätter i rad. För ny bokning av samma person ska det gå minst en vecka innan en ny bokning kan göras. Undantag kan beviljas av styrelsen.
- Datorn i hobbyrummet får inte användas av övernattande gäster. Sladden till denna får inte dras ut.

### Entréer och våningsplan

- Dörrmattor får inte placeras ute i trapphus då de försvårar trapphusstädningen. Ha mattan på insidan.
- Lösa föremål får inte ställas på våningsplanen med tanke på eventuell utrymning. Samma sak gäller nödtrappan.

**Vinden**

- Det är inte tillåtet att kvarlämna saker i gången uppe på vinden.

**Dörrar och lås**

- Se noga till att ytterdörren alltid är låst och att obehöriga inte släpps in. Var också noga med att se till övriga dörrar och att dörren till vinden stängs ordentligt. Om ni noterar en obehörig person i fastigheten rekommenderas att ni ringer polis på tel.nr. 11414
- Anmäl alla förluster av elektroniska nycklar till styrelsen så att de kan göras obrukbara om någon hittar den. Likaså gäller sändare till garagedörren. Förvara inte sändaren i bilen. Om det blir inbrott i bilen så får tjuven tillgång till garaget.

**Anslagstavla**

- Det finns en anslagstavla på väggen i källargången mitt emot tvättstugan. Här ska all gemensam information samlas, som exempelvis bokning av gästrum och kölista till extra förrådsutrymme och garageplats.
- Medlem som sätter upp egna meddelanden på anslagstavlan anmodas att också plocka ner dessa efter en vecka.

**Störningar**

- Hög musik eller annan eventuell störande verksamhet får inte förekomma efter kl. 22.00 på vardagar och inte efter 23.00 på helgkvällar. Om någon upplever sig störd av en högljudd granne så meddela styrelsen detta och ange i så fall dag och tidpunkt.

**Avloppen**

- Spola inte ner något annat i toaletterna än det de är avsedda för ! Exempelvis får inte kattsand och blöjor spolas ner. Inte heller kemikalier och mediciner.

**Uteplatsen på baksidan**

Grillen är till för alla medlemmar. Även trädgårdsmöblerna.

Det är viktigt att ni städar upp och gör snyggt efter användandet.

## Garage- och parkeringsregler

### Tilldelning av garageplatser

1. Endast medlem i föreningen har rätt att ställa sig i kö för garageplats.
2. Anmälan till garageplats görs på lista som är placerad på anslagstavlan mitt emot tvättstugan.
3. Tilldelning av garageplats sker i turordning efter ansökningsdatum. Tidigast möjliga datum för nya medlemmar är tillträdesdatum.
4. För att tilldelas garageplats ska medlemmen eller annan boende i hushållet inneha och vara förare av motorfordon, som används för eget bruk.
5. Medlem som erbjuder garageplats har rätt att tacka nej en gång utan att förlora sin plats i kön. Efter ett andra nej placeras sökande sist i kön.
6. Garageplats följer inte lägenheten vid ägarbyte. Undantag medges vid ägarbyte inom hushållet och efter godkännande av styrelsen.
7. Saknas kö kan styrelsen hyra ut ledig garageplats till annan hyresgäst med en månads uppsägningstid.
8. Medlem som önskar byta garageplats antecknar sig i kölistan för byte av garageplats på anslagstavlan vid tvättstugan. Då plats blir ledig tillfrågas de i byteslistan i första hand.
9. Då antalet garageplatser är begränsat tilldelas max en garageplats per lägenhet.

### Nyttjande av garageplatser

- Parkeringsplats ska bara nyttjas av fordon som avses i punkt 4 ovan.
- Andrahandsuthyrning av garageplats är ej tillåtet.
- Vid andrahandsuthyrning av lägenhet ingår inte eventuell garageplats. Platsen återgår under tiden för uthyrningen till föreningen. Styrelsen ska tillse att samma plats återlämnas till bostadsrättsinnehavaren då uthyrningen upphör. Under tiden för andrahandsuthyrningen ska styrelsen erbjuda ett tidsbegränsat kontrakt till den som står först i garageplatskön.
- Brandfarliga vätskor och material får inte placeras i garaget.

### Uppsägning av garageplatser

- Hyreskontrakt för garageplats upphör per automatik vid överlåtelse av bostadsrätten.
- Medlems uppsägning av garageplats sker till styrelsen.
- I det fall medlem inte längre uppfyller gällande krav för tilldelning och nyttjande av parkeringsplats äger styrelsen rätt att säga upp hyreskontraktet för garageplatsen.

### Gästparkeringsplatser

- Medlem har rätt att utnyttja föreningens gästparkeringsplatser på södra gaveln vid kortare besök i bostaden. Natt- och dygnsuppställning på platsen är inte tillåten för medlem.
- Medlem är skyldig att till besökande som utnyttjar gästparkeringsplatsen låna ut, av föreningen utfärdad, parkeringstillstånd. Tillståndet ska placeras väl synligt på instrumentbrädan.
- OBS! EGENKOPIERADE KORT UTAN LÄGENHETSNUMMER GÄLLER INTE.
- Vid gästparkeringen finns en laddplatta för två elbilar. För att använda denna fordras en elektronisk tagg.

### **Brf Rosenbad-policy för andrahandsuthyrning.**

- Denna policy kompletterar föreningens stadgar.
- Styrelsen anser att andrahandsuthyrning endast ska ske i undantagsfall, så att de som bor i huset också är medlemmar i föreningen.
- En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett sådant förutsätter att medlemmen har beaktansvärda skäl.  
*Sådana kan vara:*
- Ålder och sjukdom som gör att medlemmen måste bo på annat ställe.
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
- Längre utlandsvistelse
- Särskilda familjeförhållanden kan utgöra undantag efter godkännande av styrelsen.
- Styrelsen lämnar normalt inte tillstånd för längre tid än ett år uppdelat på två gånger sex månader.
- Andrahandsuthyrningen ska godkännas av styrelsen efter samtal med den blivande hyresgästen.
- Uthyrning till egna barn och egna föräldrar undantas från ovanstående regler.