

ORDNINGSGREGLER

För Bostadsrättsföreningen

BRF GRINDSTUGATAN 1

Det här bör Du veta om föreningens ordningsregler!

Ansvar för Ordning

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 ordningsfrågor.

Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar.

Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas, liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster. Om föreningen har egna hyresgäster gäller reglerna även dem.

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 anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor?

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen i första hand via mail grindstugatan@hotmail.com eller ringa någon av styrelsemedlemmarna.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Många kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt!
- b) Om akut skada inträffar i huset, försök i första hand att avhjälpa skadan och tag i andra hand kontakt med någon i styrelsen.

2. Om säkerhet

- a) Meddela grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Din lägenhet skall vara utrustad med brandvarnare samt gärna med brandsläckare.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varm- och kallvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Var sparsam vid tex. bevattning av gräsmattor och planteringar samt fyllning av barnpooler mm. Varmvatten får ej användas för utomhusbruk.

Var även sparsam med värmen. Vädra förståndigt, gärna korta perioder, och vrid ner termostaterna på elementen när ni ska vädra så att de inte står och eldar på i onödan. Föreningens hus värms i dagsläget upp av fjärrvärme från vattenfall.

Kostnader för vatten, värme, avlopp, sopor, vägunderhåll betalas av alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster gemensamt.

4. Väsentliga förändringar, Bygglov

Vid väsentliga förändringar ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för att ta reda på vilka krav som ställs för att få utföra byggnationen.

Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ex. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan
Takfönster, ledning för vatten avlopp eller värme mm utgör alltid väsentlig förändring.

Ett godkänt bygglov av kommunen innebär inte att en väsentlig förändring får utföras om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ta därför kontakt med styrelsen innan bygglov söks.

Förändringen skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

5. Altaner, uteplatser, staket, plank mm

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för all skötsel av altaner/uteplatser samt egna byggnationer.

Styrelsen ska informeras innan byggnation påbörjas.

Vid byggnation ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för att ta reda på vilka krav som ställs för att få utföra byggnationen.

Vid eventuella reparationer omkring bostadshusen så är bostadsrättsinnehavaren skyldig att ta bort altaner och övriga byggnationer på egen bekostnad. Föreningen har under inga omständigheter ansvar för altaner/uteplatser.

Vid altanbyggnation får avvägningsdubbarna ej byggas över eller vara oåtkomliga.

6. Entrédörrar

Vid eget byte av entrédörr så ska befintlig dörr ersättas med likvärdig. Ta kontakt med styrelsen för rekommendation.

Se till att eventuell altandörr/entrédörr är ordentligt stängda för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

7. Installationer, ombyggnationer

Installationer som bostadsrättsinnehavaren har installerat, ansvarar och underhåller bostadsrättsinnehavaren själv för.

Exempel på installationer är vattenburen/el burens golvvärme, kall och varmvatten rör samt värmerör och avlopp.

Vid Installationer, ombyggnationer ska styrelsen i god tid informeras innan dessa påbörjas.

Vid installationer av kaminer, tilläggsisoleringar, inredning av vindsplan mm ska ventilationen anpassas efter utförda åtgärder. Dessa bekostas och ansvaras för av bostadsrättsinnehavaren.

Radiatorer och andra delar av värmesystemet får under inga omständigheter röras utan att styrelsen informeras. Värmesystemet för föreningen är sammanlänkat och varje hus flödesventil påverkar hela värmesystemet. Kostnader för omjusteringar av flödesventiler är gemensamma och är en mycket stor kostnad.

För tillfället sker tillsyn utav dessa, utav en av styrelsen utsedd medlem.

Förändringarna ska alltid vara fackmannamässigt utförda. Se föreningens stadgar.

8. Våtrum, vatten och avloppsstammar

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhåll av lägenhetens inre delar. Föreningen svarar för det yttre underhållet.

I föreningen ansvarar varje bostadsrättsinnehavare för vatten och avloppsstammar efter delning för respektive lägenhet. Föreningens ansvarar för alla stammar fram till delning som i de flesta fall är ute vid husgrunderna.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen, vatten och avloppsstammar i enlighet med föreningens ekonomiska plan: *se grunddata antaganden, dispositionsfond. Utgående pkt 5,2 c.*

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att våtutrymmen har fullgott tätskick.

Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring kan vara ett bra skydd om olyckan är framme.

Tänk på att Du som bostadsrättsinnehavare har ett stort ansvar gentemot föreningen.

Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar "*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*" samt den ekonomiska planen.

9. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens vetskap, t ex. om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas byggnadsmålan för att utföra vissa byggnationer i lägenheten. Detta åligger bostadsrättsinnehavaren att ta reda på vad som gäller för just sin ombyggnation.

Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång!

Informera även den närmaste grannen om kommande reoveringar ifall värme och vatten måste stängas av för att utföra installationer mm.

Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbete.

10. Tomter, skötselområden, och komplementbyggnader.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för all skötsel av den "tomtdel" som tilldelats lägenheten.

Exempelvis träd, buskar och häckar som står på bostadsrättsinnehavarens skötselområde har bostadsrättsinnehavaren skyldighet att ansvara för vad gäller klippning och beskärning. I ansvaret ingår även nertagning av träd som utgör en risk/fara för omkringliggande fastigheter och människor.

Kontakta styrelsen om du känner dig osäker på tex. farliga träd.

Bostadsrättsinnehavaren har också skyldighet att ta bort växlighet som växer för nära husen och som kan skada grunder och fasader.

Även om Din bostadsrätt har egen ingång och trädgård, tillhör både huset och trädgården föreningen.

Friggebodar och ex. altanbyggnationer får inte placeras på framsidan utav bostadshusen, dvs. mot gatan, då föreningen måste bevara kulturmiljön som beskrivs i detaljplanen.

Beakta gärna det kulturhistoriska värdet när du planerar utseende på nya komplementsbyggnader. Kontrollera gärna vilken byggnadsstil som passar i miljön. Kommunen kan komma att påtala eventuella avvikelser.

Vid byggnation ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för att ta reda på vilka krav som ställs för att få utföra byggnationen.

Vid renoveringar eller underhåll av föreningen kan du tvingas att på egen bekostnad ta bort det som har uppförts på ditt skötselområde.

Vinterunderhåll ansvarar bostadsrättsinnehavaren själv för vad gäller infarter och entrétrappor.

11. Bilar, parkering

Bilar och övriga fordon parkeras på infarterna till varje lägenhet alternativt på föreningens gästparkering, max 24 h, vid gamla vägen. Bostadsrättsinnehavarna har ansvar för att besökande parkerar på anvisad p-plats, detta för att inte störa grannar eller övriga trafikanter.

Zon-parkeringsförbud gäller i hela området under vintertid.

Gatan sköts av Gustavsbergs vägförening som Brf Grindstugatan 1 är medlem i. Vägföreningen har hand om skötseln av vägen vad gäller plogning, underhåll och belysning mm.

För kontakt och frågor maila www.gustavsbergsvagforening.se

Inom området gäller hastighetsbegränsning. Se upp för lekande barn!

12. Gemensamma förråd

På föreningens mark finns tre stycken förrådslängor. Till alla lägenheter tillhör det ett förråd som brukas av bostadsrättsinnehavaren. Hänglås bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Föreningen tar inget ansvar för nycklar. Se till att ni låser och håller rent utanför er förrådsdörr.

13. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen har två stycken sopskåp som är till för föreningens medlemmar. Dessa är placerade i början på Grindstugatan samt vid gästparkeringen i slutet av Grindstugatan. Nyckel till sopskåpen har tilldelats samtliga bostadsrättsinnehavare och dessa får ej spridas utanför föreningen.
- b) Sopskåpen får endast användas för sedvanligt hushållsavfall.
- c) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids och faller ner bredvid sopkärnen i sopskåpen. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kan komma till skada.
- d) Föreningen betalar för varje tömning. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte kastas utan ska lämnas på närmaste miljöstation. Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och

- får därför inte kastas. Du ansvarar själv för att transportera sådant avfall till närmaste miljöstation. Påträffas farligt avfall kan föreningen debiteras med böter.
- e) Trädgårdsavfall ska inte heller kastas i sopskåpen eller utanför förenings mark. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för att transportera bort alternativt varmkompostera avfallet på eget skötselområde.
 - f) Sopor i föreningen töms för tillfället veckovis.

14. Hemsida

Föreningen har en egen hemsida grindstugatan1.bostadsratterna.se där man kan ta del av diverse information som berör föreningen.

För medlemmar:

Användarnamn är: Brfgrindstugatan1

Lösenord är: 7804

Styrelsen lägger kontinuerligt upp information på hemsidan.

15. Tv, bredband och telefoni

Föreningen har tecknat ett avtal sedan 2010 med Telia för att kunna erbjuda tv, bredband och ip-telefoni via Telia fiber lan.

All utrustning i form av boxar, switchar, kablar och skåp ägs av föreningen och det är därför mycket viktigt att man är försiktig med utrustningen.

Har man vållat skada på utrustningen så kommer det att debiteras bostadsrättsinnehavaren. Vid flytt ska samtliga koder och utrustning lämnas kvar.

Styrelsen besiktigar utrustningen innan flytt.

Vid nyinflyttning eller övriga ärenden ringer bostadsrättsinnehavaren till Telia kundtjänst på Tele: 020 755 766. För övriga ärenden tex support ring Tele: 020 240 250.

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

16. Husdjur

Hundar och katter skall hållas under sådan tillsyn och skötas på ett sådant sätt som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter.

Plocka upp djurets spillning och håll dem kopplade.

17. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl 22:00 på kvällen till kl 07:00 på morgonen.

Boende uppmanas att prata med sin närmaste granne vid exempelvis ombyggnationer eller festligheter.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om uthyrningen pågår längre tid än två år skall hyresgästen avstå från besittningsskydd.

För information om andrahandsuthyrning kontakta hyresnämnden.
www.hyresnamnden.se

19. Fastighetsförsäkring, hemförsäkring

Föreningen har fastighetsförsäkringen tecknad hos Moderna försäkringar. Förutom föreningens försäkring som täcker fastigheten utsida och begränsade områden på insidan, så är det viktigt att du som bostadsrättsinnehavare har tecknat egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg ifall olyckan är framme.

20. Ekonomisk förvaltning

Föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen själva. Vid frågor kontakta Malin Nordén tel 070-7 318 636.

21. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Lämnna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

22. Nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om - bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av föreningsmedlemmarna den 8 maj 2012 och gäller tills vidare.