



Trivselregler och ordningsföreskrifter

Att bo i en bostadsrättslägenhet innebär att du tillsammans med andra medlemmar äger en andel i en ekonomisk förening, det vill säga din bostadsrättsförening. Föreningen äger i sin tur en fastighet med lägenheter och lokaler där du köpt nyttjanderätten till en av lägenheterna. Du kan försälja lägenheten och pantsätta den, men äger den inte. Det gör föreningen. Tillsammans med övriga medlemmar väljer du föreningens styrelse vid årsstämman.

Nedan följer några av de regler och föreskrifter som finns för att göra tillvaron i vår förening Gräddhyllan så trivsam och välfungerande som möjligt. De utgör ett komplement till stadgarna, som mer detaljerat reglerar vad som gäller i föreningen.

Längst bak hittar du kontaktuppgifter till styrelsen och samarbetspartners.

Andrahandsuthyrning

För att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand krävs styrelsens tillstånd och att det finns ett godtagbart skäl som kan styrkas. Skälet kan till exempel vara studier eller arbete på annan ort, en längre utlandsvistelse eller ett sammanboende på prov. Uthyrningen medges med som längst ett år i taget, därefter måste kontraktet och tillståndet förnyas.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska komma styrelsen till handa i god tid innan uthyrningen är tänkt att påbörjas och innehålla en undertecknad ansökan med angivet skäl till andrahandsuthyrningen. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrningen motsvarande 10% av prisbasbeloppet för ett år, dela på de månader som uthyrningen sker. Otillåten andrahandsuthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas och medlemskapet återkallas.

Avflyttning

Den som överlåter bostadsrätten ansvarar för att den nye medlemmen erhåller befintliga lägenhetsnycklar och droppar.

Badrum

Vid renovering av badrum skall styrelsen informeras innan arbetet tar sin början. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att se till att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt avseende fuktspärr, ventilation, avlopp och el.

Balkonger och grillning

Markiser är tillåtna enligt det färgschema som beslutats. Grillning på balkong är däremot inte tillåten av brandsäkerhetsskäl. Inte heller att installera utomhusbelysning, om den inte är batteridriven, eller på annat sätt göra åverkan på fasaden. Blomsterlådor är bara tillåtna på insidan av balkongen.

Skaka ej mattor och sängkläder från balkongen.

Grillning hänvisas till gården där det finns 2 fasta grillar. Lämna gården i det skick som du själv vill finna den.

Bilkörning

Biltrafik på gårdarna är tillåten vid flytt, om du är rörelsehindrad (för att komma in och ut ur bilen), vid transport av tunga och skrymmande laster och för att packa in och ut ur i bilen.

Undvik all onödig körning på gårdarna och kör sakta, tänk på de lekande barnen.

Brandsäkerhet

Alla lägenheter ska ha brandvarnare och batteriet skall provas regelbundet, detta ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Varje lägenhet är en brandcell, d.v.s. ska kunna stå emot brand och rök för att förbättra möjligheterna till räddning av människor och egendom.

Det är inte tillåtet att förvara brandfarligt material i källare eller i vindsförråd, eller att röka i de gemensamma utrymmena.

Det finns rökluckor i alla trapphus och brandsäkerhetsdörrar till källare och vind.

Droppar/brickor

Behöver du nya droppar eller extra droppar så kontakta styrelsen och ange namn och lägenhetsnummer. En ny droppe kostar 100kr.

Meddela styrelsen om någon droppe kommit bort så att den kan spärras.

Fastighetsskötsel och felanmälan

För fastighetsskötsel har föreningen anlitat Driftia AB. Felanmälan görs på telefonnummer 08-744 44 33, eller via hemsidan www.driftia.se/felanmälan. De har också jour som ska tillkallas vid elavbrott, vattenläckor och andra akuta fel.

Journumret är 08-744 09 50. Om det inte gäller ett akut fel i fastigheten kan medlemmen komma att debiteras jouravgiften.

Vid problem i själva lägenheten ansvarar den boende för att problemet avhjälpas. Man kan alltid vända sig till Driftia och står då själv för kostnaden.

Försäkring

Försäkringen har tecknat fastighetsförsäkring. De boende ansvarar för att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och två källarförråd. De ska vara märkta med lägenhetens nummer.

Kök

Renovering av kök skall vara fackmannamässigt utförd. Endast kolfilterfläkt är tillåten och ventilationsdonet måste kunna nås av skorstensfejare och får inte byggas för.

Medlemskap

Medlemskap beviljas av styrelsen. Endast fysiska personer beviljas medlemskap i Brf Gräddhyllan.

Månadsavgift

Månadsavgift utgår för alla bostadsrättslägenheter baserat på andelstal och ska alltid betalas i förskott. Tänk på att betala avgiften i tid, annars riskerar du att bostadsrätten förverkas och medlemskapet återkallas.

Har du någon fråga om avin för månadsavgiften så kontakta vår ekonomiska förvaltare SBC, kundtjänst på telefon nr 0771-722 722 eller på mail via hemsidan www.sbc.se

Namnändring

För ändring av namn på dörr, namntavlor och porttelefon kontakta styrelsen. Gäller också om man bytt telefonnummer.

Parkeringsplatser

Kontakta styrelsen för att anmäla intresse för parkeringsplats. Du ställs då i kön och kontaktas så snart det blir en plats ledig och det är din tur.

Vid uppsägning/försäljning av lägenhetskontraktet så avslutas automatiskt hyresavtalet för parkeringsplatsen.

Renovering av lägenhet

Du har rätt att göra förbättringar och förändringar i din lägenhet och en skyldighet att underhålla den på samma sätt som föreningen underhåller övriga delar av fastigheten. I stadgarna står det vilka delar av lägenheten som är den boendes ansvar och vilka som föreningen står för.

Radon

Föreningen har genomfört radonmätning och dessa håller sig inom gränsvärdena.

Rastning av djur och matning

Rastning av djur får ej ske på föreningens mark, händer det en olycka så tar man upp det. Man får heller inte mata fåglarna och inte lägga ut mat på marken. Det är för att det inte ska komma råttor.

Rökning

Rökning i allmänna utrymmen är inte tillåtet och slänga fimpar inomhus eller utomhus är inte acceptabelt, tänk på småbarn och miljön.

Sopsortering

Vi har soprum för sortering av förpackningar, tidningar, el-avfall, batterier, grovsopor, matavfall och brännbart avfall. Tänk på följande när du slänger saker:

- Kartonger ska vikas ihop så mycket som möjligt innan de slängs.
- Släng endast tidningar, metallförpackningar, plastförpackningar och glas där det är skyltat för det.
- I grovsoprummet får stora möbler ställas på golvet, mindre saker ska slängas i behållarna.
- El-avfall läggs i en bur och batterier i en hink.
- Målarfärg och lösningsmedel får inte ställas i soprummen utan ska köras till miljöstation.
- Påsar för matavfall/kompost finns att hämta i soprummet.

Är du osäker på hur man sorterar så finns info på SRV:s hemsida. www.srvatervinning.se

Skadedjur

Om skadedjur upptäcks är det viktigt att göra en skadedjurssanering för att bli av med dem och att förhindra att de sprider sig till fler delar av fastigheten. Som lägenhetsinnehavare kan du boka en skadedjurssanering direkt med skadedjurssanerare om skadedjuret finns i din lägenhet, gäller det allmänna utrymmen bör föreningen (tekniska förvaltaren) sköta den kontakten. Informera också föreningens styrelse även om problemet är i din egen lägenhet så att styrelsen kan se om flera drabbats av samma problem och vi bör göra en gemensam insats för hela fastigheten.

Städdag

Vi har städdagar på våren och på hösten, då vi träffas och gör fint i vårt område. Det bjuds på kaffe och grillad korv med tillbehör.

Störningar

Det är lyhört i fastigheten och viktigt att visa sina grannar hänsyn. Det ska vara lugnt och tyst i huset mellan 22.00 och 06.00 på vardagar och mellan 23.00 och 09.00 under veckoslut. Vid störning, prata i första hand med den som förorsakat störningen. Oftast går det snabbast och enklast att lösa på det sättet. Det är ofta ljuden inte kommer från den lägenhet man tror, då ljud kan färdas snett genom fastigheten via väggar och golv/tak. Om inte en direkt dialog fungerar, kontakta styrelsen som då försöker reda ut situationen.

Om ni 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 ska ha fest. Acceptansen brukar öka markant om man blivit informerad.

Trapphus

Trapphusen ska hållas så rena som möjligt från saker och inga mattor utanför dörrarna. Detta är dels för att underlätta för vår städare, dels för brandsäkerheten. Vi måste se till att alla dörrar till källare, cykelrum, förråd och portarna är ordentligt låsta för att inte obehöriga ska komma in.

Trädgård och rabatter

Tomten sköts av 55+ från och med maj till och med oktober. Snöröjningsarbeten sköts av Nitext AB.

TV och bredband

Fastigheten har tv och bredband via kabel från ComHem, samt via fiber från Telenor. Man väljer själv vilket typ av abonnemang man vill teckna och med vilket företag.

Tvättstuga

Tvättstugan bokas via hemsidan eller utanför tvättstugorna som finns i källarna i port 4, 12 och 18. Den som tvättar ansvarar för att tvättstugan lämnas städad och med filtren i torktumblaren och torkskåp rengjorda.

Ventilation

Fastigheten är själv-ventilerande och principen bygger på att varm luft strävar uppåt och därmed ut genom självdragskanaler. Det ger i sin tur ett undertryck i bostaden och ny luft fylls på genom ventiler. Luft ska således komma in genom springventilerna vid fönstren, värmas upp i lägenheten och passera ut genom

frånluftsventilerna. Springventilerna och frånluftsventilerna skall därför alltid vara öppna, annars cirkulerar inte luften och matos eller rök kan i stället tränga ner i grannens ventiler

Kontaktuppgifter

BRF Gräddhyllan

Hemsida: www.brfgraddhyllan.se

Brevlåda: Domarvägen 20

E-post: styrelsen@brfgraddhyllan.se

Driftia AB, teknisk förvaltare

Felanmälan: 08-744 44 33

Hemsida: www.driftia.se/felanmalan.

Journummer: 08-744 09 50.

SBC, ekonomisk förvaltare

Telefonnummer: 0771-722 722

Hemsida: www.sbc.se