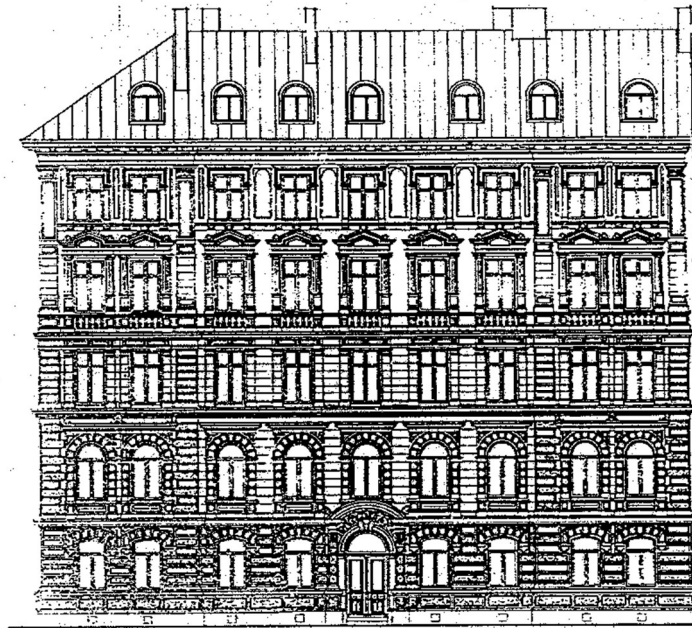


RÅD & ANVISNINGAR

BRF GRANEN NO. 17



GATUFASAD



FASAD MOT GRANEN

BRF GRANEN NR 17 (org. nr 71 64 17 – 83 32)

RÅD OCH ANVISNINGAR (d.v.s. fastighetens ORDNINGSREGLER)
är utfärdade för samtligas trivsel och för fastighetens fortsatta bestånd.

Senaste versionen fastställd av styrelsen: 2019-02-20.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänt
2. Lägenheter
3. Regler för ombyggnad

1 ALLMÄNT

1.1 BARNVAGNAR OCH PULKOR ETC

Förvaras i källarkontor eller i varje lägenhet. Ingen förvaring i trapphus.

1.2. CYKLAR

Cykelställ finns monterade på gården. Under snöröjningssäsongen skall de cyklar som inte används förvaras i cykelrummet i källaren. Om plats inte finns i cykelrummet eller cykeln inte används förvaras cyklar i respektive källarförråd.

1.3 GROVSOPOR

Utrymme för grovsopor finns inte i fastigheten. Grovsopor skall bortforslas på egen bekostnad.

1.4 JULGRANAR

Julgranar lämnas till av kommunen anvisad plats. Fastigheten ombesörjer inte bortforsling. Vid nedskräpning av fastigheten i samband med in- och uttransport skall trapphuset sopas.

1.5 KODLÅS FÖR YTTERDÖRRAR

Kodlås finns i fastigheten. Koden byts ut från tid till annan. Kodbrickor finns och ytterligare brickor kan beställas från styrelsen.

1.6 KÄLLARFÖRRÅD

Källarförråd kan användas för förvaring av inventarier, såsom vintersportutrustning. Källarförråden är kallförråd som tyvärr kan medföra risk för fukt. Källarförråden bör därför inte användas till förvaring av något organiskt, dyrbart eller känsligt material. Efter styrelsens medgivande kan medlemmar koppla in egna hushållsapparater i källarförråden. En årlig avgift för elkostnaden kommer att debiteras. Allmänna utrymmen får inte belamras med medlemmars möbler, cyklar, etc.

1.7 KOMPOSTANLÄGGNING

Kompostanläggning finns på gården. För användande gäller att man medverkar vid tömning av anläggningen. Användarinformation fås hos styrelserepresentant.

1.8 KÄLLSORTERING AV SOPOR

Hushållssopor skall alltid knytas ihop. Grovsopor borttransporteras av respektive lägenhetsinnehavare.

Skåp för tidningar, kartong, glas (färgat och ofärgat), plast, metall samt batterier finns uppställda på gården. Övriga sopor skall läggas väl paketerat i avsett skåp. För källsorteringen gäller att samtliga fraktioner skall vara grovrengjorda.

Metallfraktionen avser även ”hushållsmetall” av typen kapsyler, skruvkorkar, konservburkar, sprayburkar, tuber, kapsyler, lock, penseltorra målarburkar men inte metalleksaker, kastruller och stekpannor. Felaktig sortering kan medföra att fastigheten debiteras för grovsopor. OBS! Inget material som innehåller elektronik får kastas i källsorteringen.

1.9 PARKERING

Samtliga parkeringsplatser samt garage hyrs ut till medlemmar. Detta innebär att parkering inte är tillåten för dem som inte har p-tillstånd. Tillstånd för tillfällig parkering kan tilldelas servicepersonal för fastigheten.

Kölista för plats och garage finns upprättad hos styrelsen (skriftlig ansökan, i ansökan anges parkeringsplats och/eller garage).

Förutsättning för att erhålla parkeringsplats är att man är folkbokförd i fastigheten samt är innehavare av egen bil.

Parkeringsplats får endast lånas ut till medlem i föreningen, och endast under kortare period.

Tomgångskörning på gården är förbjuden pga. inträngande avgaser i lägenheterna. OBS! Vid snöfall sopa rent bilen på gatan, inte på gården. Villkor för användning av motorvärmeuttag är att godkänt tidur är installerat. Tiduret skall vara av typ som tillåter max 3 timmars inkoppling.

Det är inte tillåtet att parkera motorcyklar på gården.

1.10 PORTTELEFON

I fastigheten finns porttelefon installerad. Detta innebär att eget telefon/mobiltelefon nummer användes för att öppna porten. Vid inflyttning meddela telefon/mobiltelefon numret till styrelsen.

Vid nummerändring kontaktas styrelsen.

1.11 TVÄTTSTUGA

Efter avslutad tvätt rengörs maskinerna (även tvättmedelsfacket på tvättmaskinen). Bänkar, manglar osv. torkas med fuktig trasa. Eventuella tvättmedelspaket och övriga sopor slängs i soporna på gården. Vid eventuella fel (t ex trasiga mangeldukar, fel på maskiner etc.) kontakta styrelsen.

Dörren till torkrummet skall vara stängd under torkning. Efter avslutad tvätt skall denna dörr vara öppen.

Om någon konstaterar att man vid föregående tvätt pass inte har rengjort tvättstugan enligt de instruktioner som finns, skall man omgående kontakta styrelsen, så att man tillsammans kan konstatera om städningen inte följer instruktionerna och därmed kan anses bristfällig.

Om bristfällig städning anses föreligga kommer styrelsen att anlita städfirma för rengöring. **Kostnaden för denna städning kommer sedan att debiteras den som använt tvättstugan föregående tvätt pass.**

1.12 TVÄTTSTUGA – BOKNINGSLISTA

Bokningslista finns i trapphuset 17A. Listan är uppdelad på ett antal tvätt pass per dag. Bokning får endast ske med två tvätt pass per lägenhet åt gången, dock får endast ett av dessa två pass vara på helger (definieras här som: lördagar, söndagar och helgdagar).

1.13 TILLTRÄDE TILL LÄGENHET, GARAGE ELLER KÄLLARKONTOR

Om lägenhetsinnehavare inte lämnar tillträde vid besiktningar, arbeten eller då föreningen begär tillträde, kommer eventuella extrakostnader att debiteras lägenhetsinnehavaren.

1.14 RENGÖRING, STÄDNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

Vid nedsmutsning av allmänna utrymmen vid arbeten i lägenheter, garage eller källarkontor skall städning eller våt städning ske dagligen. Jfr 3.6 ”Praktiska åtgärder vid renovering av lägenheter”.

1.15 REKLAMSKYLTAR

Skyltar till dörrar avs. reklamutdelning finns tillgängliga hos styrelsen.

1.16 HEMFÖRSÄKRING

Samtliga medlemmar är skyldiga att ha s.k. bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

1.17 RASTNING AV HUSDJUR

Husdjur får inte rastas på föreningens gräsmattor eller övriga ytor såsom innegård, rabatter, häckar osv.

1.18 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

All andrahandsupplåtelse (dvs uthyrning eller utlåning) oavsett tid och avtalsform samt oberoende av kompensation skall anmälas till och godkännas av styrelsen. Regler för andrahandsupplåtelse tillämpas enligt föreningens stadgar samt BRL (bostadsrättslagen) 7 kapitlet.

Försäkring skall tecknas av medlemmen som gäller andrahandshyresgäster.

Vid andrahandsupplåtelser skall nya skyltar (både till dörr och porttelefon) beställas på medlemmens bekostnad. Både medlemmens och hyresgästens namn skall framgå. (D.v.s. [medlemmens namn / hyresgästs namn] istället för [medlemmens namn].)

1.19 INNEBOENDE

Inneboende, vilket betyder att någon hyr eller lånar **del av** lägenhet **samtidigt som** medlemmen kan vistas i lägenheten, kräver inget tillstånd från styrelsen. Det är förstås trevligt för gemenskapen i huset om medlemmen via mejl eller anslag informerar övriga medlemmar om vilka som bor i lägenheten tillsammans med medlemmen.

1.20 TRAPPHUS – UTRYMNINGSVÄG

Trapphuset är utrymningsväg, vilket innebär att trapphuset inte får belamras med cyklar, barnvagnar, pulkor, skor, dörmattor eller någonting brandfarligt såsom kartonger eller tidningar.

1.21 MARSCHALLER

Hållare för marschaller finns att låna i källaren. Nedsotning eller spill av stearin skall omgående åtgärdas.

1.22 EKONOMISK PLAN

Den gällande ekonomiska planen fastställdes 1993 och innehåller bland annat information om andelstal. Den gällande ekonomiska planen kan erhållas från styrelsen.

1.23 AVGIFTER

Utöver årsavgifter så tas avgifter ut för bl.a. överlåtelse (f.n. 2,5% av prisbasbeloppet, tas ut av köparen), andrahandsupplåtelse (f.n. 10% årligen av prisbasbeloppet) och pantsättning (f.n. 1% av prisbasbeloppet). Styrelsen fastställer avgifterna.

2 LÄGENHETER

2.1 AVLOPP

Åtgärder för att avhjälpa stopp i avlopp bekostas av lägenhetsinnehavaren. Undantag gäller när stoppet är i huvudstammen.

Jourkostnad när det gäller stopp i huvudstam bekostas av föreningen endast vid akut situation, t ex uppträngande vatten i golvbrunn, diskbänk och liknande.

2.2 DISKMASKIN, TVÄTTMASKIN eller VATTENANSLUTEN UTRUSTNING

Anslutning av diskmaskin i lägenheten skall ske enligt gällande normer.

De vattenrör som går till diskmaskinen ska, förutom att vara täta och korrekt monterade, dessutom vara lätta att stänga av. Det bästa alternativet är att koppla diskmaskinen till köksblandaren, en köksblandare med uttag och avstängning för diskmaskinen. Det går också att ordna det på annat sätt, så länge avstängningen sitter lättåtkomligt. Avstängningen ska också sitta väl synlig, vilket gör att den inte ska sitta t ex under diskbänken eller liknande.

Enligt gällande normer ska kyl, frys och diskmaskin förses med ett underlägg i form av läckageskydd. I handeln går de ofta under namnet *droppskydds-brickor*. Brickorna är formade som ett kar i plast med en plan front. Om vattenläckage uppstår i vitvarorna vandrar vattnet mot framsidan av maskinen. Då upptäcks problemet direkt. Samtidigt kan inget vatten rinna bakom vitvarorna eller bänkarna. Det går också att lägga ett helt golvskydd under alla skåp. Det stoppar effektivt läckande kranar och ledningar från att förstöra golv och inredning.

2.3 ELEKTRISKA INSTALLATIONER I LÄGENHETEN

Elektriska installationer skall utföras av fackman med elinstallationsbehörighet utfärdad av Elsäkerhetsverket.

Reparationer av elinstallationer i lägenheter bekostas av lägenhetsinnehavaren.

2.4 FÖRENINGENS FÖRSÄKRING

När en skada uppkommer är det viktigt att agera omedelbart och anmäla händelsen till styrelsen och försäkringsbolaget där man har sin bostadsrättstilläggsförsäkring och eventuellt också bolaget där man har tecknat sin hemförsäkring (lösöre). De medlemmar som drabbats indirekt av skadan skall också anmäla till sitt försäkringsbolag. Styrelsen kontaktar bolaget där föreningen har sin fastighetsförsäkring. Vem som ska stå för kostnaden för skadan brukar lösas av försäkringsbolagen som då kan kräva ersättning av varandra (regressa). Det viktiga är att agera för att minimera skadorna.

2.5 KÖKSFLÄKT, BADRUMSFLÄKT

För anslutningar av s.k. tryckande fläkt (spisfläkt/utblåsningsfläkt) erfordras sotarmästarens och styrelsens tillstånd. För kolfilterfläkt erfordras inte tillstånd.

Installation av tryckandefläkt medför som regel att kanal måste tätas / ersättas med s.k. spirorör samt att utökad tilluft måste anordnas via spaltventil i fönsterkarm.

2.6 LÅSSYSTEM

För fastigheten finns låssystem upplagt. Detta innebär att lås till lägenhetsdörrarna kan anskaffas och denna nyckel passar även till portarna.

De låscylindrar som är monterade, KABA, är av högsta säkerhetsklass. Nycklar kan inte kopieras utan måste rekvireras på medlems bekostnad. Kontakta styrelsen om nyckel skall kopieras eller cylinder utbytas.

2.7 NAMNSKYLTAR

För att enhetlig prägel skall uppnås i fastigheten skall alla skyltar som behöver sättas upp på lägenhetsinnehavarens ytterdörr beställas av styrelsen. Det gäller namnskyltar för de som bor i lägenheten, skyltar gällande reklamförbud, lägenhetsnummer samt t.ex. namn på bolag som ägs av lägenhetsinnehavaren. Skyltarna bekostas av lägenhetsinnehavaren.

2.8 RADIATORER

Ventiler på radiatorer får inte bytas utan medgivande av styrelsen, då obalans i värmesystemet kan uppstå. Detta gäller även returventilen (i radiatorns nedkant).

Ändring av inställt värde på radiatorns returventiler medför att samtliga radiatorer i fastigheten måste justeras.

Luftning skall inte utföras av lägenhetsinnehavaren. Vid luftning sjunker vattennivån varvid radiatorerna i de översta våningarna blir tomma på vatten. Kontakta styrelsen vid behov.

2.9 TORKTUMLARE

För anslutning av torktumlare till ventilationskanal erfordras sotarmästarens tillstånd med anledning av vittringsrisk i skorstenar och kanaler.

2.10 VATTENKRANAR

Uppstår läckage (dropp) skall auktoriserad rörmontör kontaktas. Reparationer bekostas av lägenhetsinnehavaren.

2.11 BALKONGER

För samtligas trivsel får balkong inte användas som upplagsplats. De gula balkongskydden skall användas hela året. Blomsterlådor får inte sättas på utsidan. Balkongerna får inte heller användas för att grilla på (inte med någon typ av grill). Inget material (organiskt eller annat) får kastas ned från balkonger på gården. Rökare på balkongerna får inte slänga ner fimpar på gården. Balkongerna bör användas restriktivt efter klockan 23.00 då musik och annat ljud fortläntas snabbt över gården.

2.12 SJÄLVDRAG

Självdtag fungerar enligt Termiska lagar d.v.s. varm luft stiger. Exempel på Termik är glidflygplan, örnar och vissa rovfåglar samt varmluftsballonger. Vår fastighet är konstruerad för självdtag vilket baseras på Termiska lagar. Systemet fungerar bäst vintertid då temperaturskillnaden mellan lägenhetstemperaturen och utetemperaturen är som störst. Systemet fungerade bäst i gamla tider då skorstenarna var uppvärmda via vedspisar och kakelugnar. Kökskanalen var alltid varmare än uteluften även på sommaren.

Tätheten mellan kanalerna har ingen betydelse för funktionen. Dock kan störningar uppstå vid olika ingrepp i kanalerna. Vid all ventilation gäller dessutom att frånluften måste ersättas med lika mycket tilluft. Om så inte sker så blir det undertryck i lägenheten ("lufttomt"), och självdtaget kommer att upphöra. Med anledning av ovan nämnda har tilluftsventiler monterats i fönsterbågarna längst bort från WC och kök.

2.13 BRANDVARNARE

Brandvarnare har av föreningen erbjudits samtliga lägenheter. De brandvarnare som föreningen erbjudit är försedda med 10-årsbatteri. Kontroll av batteriet och funktionen som helhet åläggs varje lägenhetsinnehavare.

2.14 BREDBAND, TELEFONI OCH KABEL-TV

Föreningen har s.k. Gruppanslutningsavtal med Telenor och leverans av bredband (100/100 fiber) och s.k. IP-telefoni. Kontakta Telenor för hjälp med inkoppling. Teknisk support på plats kan även köpas av externa företag.

Nya medlemmar måste teckna avtal (alternativt signera en överlåtelseblankett (finns på Telenors hemsida) mellan säljande och köpande medlem) med Telenor för att få tillgång till de erbjudna Gruppanslutningstjänsterna, dvs telefoni, bredband och TV.

Fastigheten är ansluten till ComHem för basutbud av TV-kanaler. Ev. tillkommande abonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare direkt med ComHem. Vid ändring eller flyttning av uttag skall styrelsen kontaktas. Om störningar uppstår inom fastigheten med anledning av att lägenhetsinnehavaren inte har godkänd utrustning eller förändrat nät eller anslutningar, kommer den berörda lägenheten att bortkopplas från TV-nätet.

2.15 VINKÄLLARE

Varje medlem har ett fack i vinkällaren. Medlem uppmanas att noggrant låsa samtliga tre lås (även polislåset) när ni lämnar vinkällaren.

3 REGLER FÖR OMBYGGNAD

3.1 OMBYGGNATION OCH RENOVERING

Samtliga ombyggnader och/eller renoveringar skall i förväg anmälas / redovisas till styrelsen, bl.a. då fastighetens relationsritningar skall hållas uppdaterade, se 3.6 nedan.

3.2 VÄSENTLIG FÖRÄNDRING KRÄVER TILLSTÅND

Tillstånd från styrelsen krävs (se stadgarna och BRL 7 kap 7 §) då det gäller ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten (eller föreningens del av elnätet), eller annan väsentlig förändring (t.ex. väsentlig förändring av det kulturhistoriska värdet) av lägenheten. Ofta krävs även bygganmälan till Stockholm stad, vänligen kontrollera vad som gäller för er renovering.

3.3 GENERELLA ANVISNINGAR TILL BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

Ingrepp i bärande väggar eller andra bygglovspliktiga ombyggnationer får inte förekomma utan att styrelsen godkänt åtgärden. Medlemmen skall själva skaffa bygglov / göra bygganmälan när så krävs.

Bostadsrättshavaren skall tillse att alla arbeten utförs fackmannamässigt. (Entreprenörer skall t.ex. via intyg visa erforderlig kompetens avseende arbeten ex. heta arbeten, våtrumsarbeten och/eller behörig elinstallation.)

Styrelsen anlitar erforderliga konsulter för granskning. Lägenhetsinnehavaren debiteras kostnaden för detta.

3.4 VATTEN OCH AVLOPPSINSTALLATIONER

Vid ändringar av lägenheternas standard av vatten- och avlopp skall kontakt tas med styrelsen. Installationer skall utföras av certifierad entreprenör. Ändringar i dessa installationer är som regel bygglovspliktiga.

Efter omdragning av vatten och avlopp skall besiktning och provtryckning ske av en av styrelsen utsedd besiktningsman. Lägenhetsinnehavaren debiteras bekostnad för detta (se 3.9). Besiktningen skall göras innan färdigställande eller inbyggnad sker.

Vid kortvarig avstängning av vatten i fastigheten skall godkännande först inhämtas från styrelsen. Lappar skall sättas upp på anslagstavlor i berörda uppgångar helst 3 arbetsdagar innan avstängningen skall ske.

3.5 VENTILATIONSKANALER OCH SKORSTENAR

Anslutningar av apparater och liknande får inte utföras utan sotarmästarens och styrelsens tillstånd. Nya anslutningar och väsentliga ändringar i ventilation och skorstenar är som regel bygglovspliktiga.

Efter ombyggnad skall sotarintyg (motsvarande OVK) överlämnas till styrelsen.

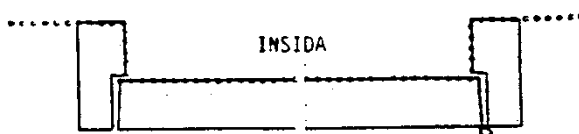
3.6 PRAKTISKA ÅTGÄRDER VID RENOVERING AV LÄGENHETER

Ombyggnad av lägenhet får inte ske utan anmälan till styrelsen (se 3.1). Tillstånd krävs för större ombyggnader och anmälan skall göras för mindre ombyggnader. Styrelsen kan kräva (även vid mindre ombyggnader / renoveringar) att avtal tecknas som reglerar vissa frågor kring ombyggnaden. Detta förfarande används för att tillse att material och metoder är godkända, och för att inte fastigheten skall riskeras påverkas negativt, vare sig idag eller i framtiden. Konsult skall granska sådana ombyggnader / renoveringar. Lägenhetsinnehavaren debiteras kostnaden för detta.

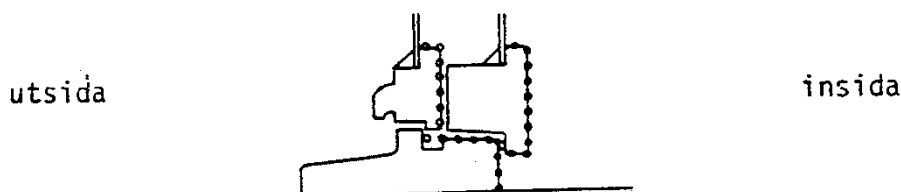
Vid renovering av lägenhet i sådan omfattning att transporter kommer att ske i trapphuset, skall gångmattan noggrant täckas med mjölkpapp eller annat skyddande material. Vidare skall, om så erfordras, trappstädning utföras på lägenhetsinnehavarens bekostnad. (Det ordinarie städ-programmet som är tecknat för fastighetens del innefattar inte sådan städning).

Lägenhetsinnehavaren skall finnas tillgänglig under byggnadstiden och se till att arbetena fullföljs utan materiella problem för de övriga lägenhetsinnehavarna.

Beträffande målning av trapphusdörrar får målning inte utföras så att "vita kanter" syns i trapphuset. Gräns för målning enligt nedanstående skiss.



Beträffande målning av fönster gäller liknande trapphusdörrar. Gräns för invändig målning enligt nedanstående skiss.



Ändring av väggar, eldstäder etc. är ofta bygglovspliktiga.

Kontakt skall tas med styrelsen, då föreningen i vissa situationer byter avloppsstammar, vattenledningar och liknande på föreningens bekostnad.

Vid ombyggnad skall fastighetens ritningar i A3-format revideras av lägenhetsinnehavaren. Ritningsunderlag finns hos styrelsen. Ritningar i digital form (.TIF) skall också lämnas.

Hissarna skall inklädas med träfiberskivor när hissen användes för transport av byggmaterial.

3.7 HETA ARBETEN

Vid anlitande av hantverkare/entreprenörer för tillfälliga heta arbeten där fara för brand kan föreligga på arbetsplatsen eller i dess omgivning skall strikt säkerhetsföreskrifter efterföljas. Med heta arbeten avses svetsning, skärning, lödning, takläggning, bearbetning med snabbgående verktyg och annat arbete som medför uppvärmning eller gnistbildning.

Om säkerhetsföreskrifter för heta arbeten inte efterföljs och eventuell skada uppkommer begränsas bostadsrättsföreningens ersättning från brandförsäkring avsevärt eller helt uteblir. Självrisken vid eventuell skada kan i förekommande fall uppgå till 10 basbelopp. Vid eventuell skada vid arbete i lägenhet kommer eventuell självrisk att debiteras respektive lägenhetsinnehavare. Styrelsen skall alltid kontaktas före det att lägenhetsinnehavare igångsätter något hett arbete så att erforderliga säkerhetsföreskrifter kan efterföljas.

3.8 VENTILATIONSSYSTEM

Vid arbeten i lägenheter som medför någon form av ingrepp i ventilationssystemet, krävs intyg från skorstensfejarmästaren samt godkännande av styrelse.

3.9 BESIKTNING

Efter tillståndspliktiga ombyggnader i lägenhet, garage eller källarkontor, skall (de tillståndspliktiga) arbetena besiktigas. Kostnad för besiktning debiteras lägenhetsinnehavaren.

3.10 SYN

Syn skall utföras för aktuellt arbetsområde, gäller även transportvägar, och redovisas till styrelsen före det att arbeten i fastigheten utförs. Syn kan redovisas i form av anteckningar, eller bilder. Eventuella skador kommer att faktureras lägenhetsinnehavaren.

3.11 TRAPPHUS

Trapphus skall städas dagligen vid ombyggnation (om nedsmutsning skett).

3.12 LAGRING AV MATERIAL

Inget material får lagras i trapphus, källare eller gård vid ombyggnation efter arbetsdagens slut.

3.13 INGREPP I FÖRENINGENS ALLMÄNNA INSTALLATIONER

Ingrepp får inte utföras i föreningens system i lägenheter eller i allmänna utrymmen utan styrelsens tillstånd. Ingrepp kan avse ventilation, fastighetens del av elnätet, värme, vatten och avlopp. Kostnader för kontroll och åtgärder kommer att debiteras lägenhetsinnehavaren.

3.14 FÖRÄNDRING AV EL-INSTALLATION

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig elektriker. Ska du göra ombyggnad som berör fastighetens stigarledning, el central eller det ordinarie nätet, måste den först dokumenteras på ritning och ges tillstånd till av styrelsen.

Huvudsäkring i lägenhet får inte uppsäkras. Flera lägenheter är anslutna till gemensam säkring i el central. Uppsäkring kan äventyra eldistributionen i övriga lägenheter samt medföra att fastighetens servis måste uppgraderas.

3.15 ROT- OCH BYGGHERREANSVAR

Innan arbetena startas skall bostadsrättsinnehavaren teckna ROT – och Byggherreansvarsförsäkring med betryggande belopp till förmån för föreningen.