



**BRF
BYGATAN**

**TRIVSEL- OCH LOKALA
ORDNINGSREGLER FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BYGATAN**

A-Ö

Akuta fel

Vid akuta fel, exempelvis vattenläckage, avloppsstopp eller hissfel, ringer man dagtid på veckodagar till HSB ServiceCenter, telefon: 08 - 785 35 00. Samt under kvällar och helger till HSBs jourtelefon: 08 - 695 00 00.

Observera att varje uttryckning utanför normal arbetstid kostar ca 2500:-, om orsaken till felet ligger in om bostadsrättsinnehavarens ansvar, se sid. 8 och 9, så kommer kostnaden att faktureras bostadsrättsinnehavaren direkt.

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.

Ansvar för hyreslägenheter

Du är ekonomiskt och praktiskt ansvarig för din lägenhet. Blir det fel i lägenheten är du skyldig att lämna anmälan. Om du beställer arbeten eller själv målar, tapetserar eller ordnar extra utrustning ska det vara utfört med fackmannamässig kvalitet. Som hyresgäst är du också ansvarig för skador och störningar som du, din familj och besökare förorsakar.

Anslagstavlor

Anslagstavlorna i entréerna är avsedda för föreningen och dess medlemmar. Annonsering från utomstående plockas ned.

Antenner

Antenner får inte sättas upp på föreningens fastigheter utan tillstånd av styrelsen. Detta gäller även paraboler.

Antennuttag

Våra antennuttag från Comhem är noggrant monterade och uppmätta för rätt balans och dämpning. Det innebär att om någon monterar upp ett extra uttag så kommer signalen till alla andra som bor i den kabelslingan att bli svagare. Om någon flyttar sitt uttag och på så vis förlänger kabellängden gäller samma sak, förutom att den extrakabeln kan fungera som en antenn och plocka in externa störningar i den kabelslingan.

Utför därför aldrig arbete med kabelvuttaget själv utan anlita en fackman!

Blomlådor

Blomlådor skall hängas på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att förbipasserande under balkongen skadas om blomlådan faller ner.

Bo hos oss

Föreningen vill att den som söker medlemskap och köper bostadsrätt också avser att bo i sin lägenhet.

Om så inte misstänks vara fallet har styrelsen rätt att avslå en medlemsansökan. Styrelsen har också med stöd av stadgarna rätt att ta ifrån någon ett medlemskap, det vill säga nyttjanderätten är förverkad, om lägenheten används till annat ändamål än det stadgarna anger. Att till väsentlig del använda lägenheten för näringsverksamhet, eller att utan tillstånd hyra ut den i andra hand, är stadgebrott som ger styrelsen rätt att återkalla medlemskapet.

Borring

Se Buller

Bredband

I alla lägenheter finns det ett nätverksuttag som är anslutet till Ownit. I bostadsrätterna ingår bredbandsavgiften i månadsavgiften medan hyresgäster betalar via separat faktura.

Bredband beställs hos Ownit, 08 - 525 073 00.

Bybladet

Föreningsinformation förmedlas via Bybladet som delas ut regelbundet till alla lägenheter.

Brandskada

Du ansvarar endast för reparation av brandskada och kostnaden för detta om du själv vållat den eller har brustit i den omsorg och tillsyn som du bort iaktta.

Buller

Enligt lag är vi alltid skyldiga att visa våra grannar hänsyn och störa dem så litet som möjligt. Särskiljd hänsyn skall visas på de tider de flesta kan antas sova. Om du skall spika upp en tavla, borra upp en krok eller utföra annat som orsakar buller gör det på dagen.

På Bygatan skall särskiljd hänsyn visas mellan 22:00 – 07:00 på vardagar och 22:00 – 10:00 på lördag samt söndag.

Cykelrum

Cyklar som låses fast i staket eller stuprännor står ofta i vägen för nyttofordon och riskerar att flyttas. 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.

El

Föreningen samköper alla lägenheters el och får på så vis ett bra pris. När du köper en bostadsrätt så måste du skriva på en fullmakt att föreningen får handla upp elen till din lägenhet. Avläsning sker automatiskt och elkostnaden läggs på kvartalsvis på avgiftsavierna från HSB. Vid överlåtelsen är det därför viktigt att säljare och köpare löser det mellan sig om överlåtelsen sker så att det misstämmer med perioderna för ordinarie elavläsning. Perioderna är december till februari, mars till maj, juni till augusti samt september till november. Elkostnaderna går sedan ut för betalning på avgiftsavierna för april, juli, oktober och december.

Fest

Ska du ha fest hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål. Ställ aldrig högtalare direkt mot golvet eller väggen. Lägg gärna ett isolerande mellanlägg mellan högtalare och golv/vägg och skruva ner basen.

Sätt också gärna upp en liten lapp eller berätta att du ska ha fest, så blir grannsämjan bättre och styrelsen slipper brev från dina grannar om att du borde sparkas ur föreningen.

I princip ska huset vara tyst mellan kl 22.00 och 07.00 oavsett veckodag. Att strunta i det och spela musik eller på annat sätt störa grannarna på sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar återkalla medlemskap. Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en bostadsrättsförening än i ett hyreshus.

Om dina grannar festar och stör sent på natten - knacka på och säg till.

Tycker du att det finns skäl, till exempel att det är ständigt återkommande störningar, ska du inte tveka att klaga skriftligt till styrelsen eller vår förvaltare, med lägenhetsnummer, namn och adress både till dig själv och också till den störande. Ange även tidpunkt och datum då du blev störd. Om situationen är akut och spårar ur - ring polisen och gör en anmälan.

Föreningsarbete

Denna förening är en bostadsrättsförening vars driftsform bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna.

För att vi skall få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske t.ex. genom att ta del av anslag i trapphus, läsa styrelsens medlemsblad som delas ut i brevlådorna, delta på årsstämman och ställa upp för inval i styrelsen.

Förråd

Observera att rökning är absolut förbjuden i källare och vind på grund av brandrisken. Möbler och annat brännbart material får inte förvaras i trappuppgångar eller korridorer i

källare och vind. Av brandrisk och utrymningskäl kommer de att fraktas bort. I den mån det går att identifiera ursprunget kommer aktuell lägenhetsinnehavare att debiteras för den kostnaden.

Försäkring

Den som står för lägenheten 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.

Grannar

I ett flerfamiljshus bor människor med olika vanor. Normalt leder inte detta till några större problem. Men ibland stör en granne på ett sätt som vi reagerar på. Om det inte hjälper att själv prata med den det gäller så får man vända sig till styrelsen eller till vår förvaltare hos HSB.

Grillar

Det är inte tillåtet att på balkongen grilla med någon form av grill som använder öppna lågor, tex träkolsgrillar. Om man har fritt uppåt, tex altaner och terrasser, så kan man använda en gasogrill.

Hemsida

Föreningens hemsida ligger på <http://www.bygatan.nu/>

Husdjur

Du som har husdjur eller vänner som besöker oss med sin hund eller katt - se till att djuret går i koppel när det är i gemensamma utrymmen och på gården.

Självklart ska djuren inte förorena på gården eller i fastighetens utrymmen, men om en olycka skulle ske måste lämningarna tas bort. Släpp inte in okända djur i fastighetens utrymmen.

Inbrott

Inbrott anmäler du till polisen. Upptäcker du att det varit inbrott - berätta gärna det för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor. Kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

Internet

I din lägenhet finns ett uttag för anslutning till Ownits tjänster. För abonnemang står respektive boende.

Klotter

Klotter, förstörelse och skräp, lek och bus i hissar och trapphus eller förstörda planteringar kan förekomma också i ditt bostadsområde. Anmäl till förvaltaren när du blir uppmärksam på tendenser till sådan skadegörelse. Det är vårt gemensamma ansvar att förhindra det!

Köksfläktar

Det är förbjudet att ansluta en fläkt till den ventilation som finns i fastigheten. Den enda utrustning som får anslutas till ventilationen är enheter som endast har ett spjäll, men ingen

fläkt. En kolfilterfläkt för återcirkulation får monteras i köket, men den får inte anslutas till ventilationen!

Lagar

I bostadsrättslagen (1971:479) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan du läsa mer om vad som gäller för ditt boende.

Lägenhetsnummer

Din lägenhet har ett nummer på dörren och i kontraktet. Det underlättar om du kan uppge numret vid kontakt med oss.

Lösöre

Förvara inte cyklar, pulkor, barnvagnar, skor, stövlar, möbler eller dörmattor utanför din lägenhet. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheterna. Vår städfirma kan få problem med att fullgöra sina åtagande på grund av dessa hinder. Dina grannar kan också vara störda av detta så tänk på att visa hänsyn.

Marschaller

Marschaller får ej användas inom bostadsrättsföreningen Bygatan.

Motioner

Du kan som enskild medlem påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman.

Bostadsrättsföreningen Bygatan är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman och glöm inte att skriva under med namn och lägenhetsnummer.

Mopeder och motorcyklar

Det finns en speciell moped och motorcykelparkering vid hus C.

Oväsen

Se buller

Parkeringsplatser

Uthyrning av boendeparkering sker via kommunen. Det är förbjudet att köra ner och parkera framför husen annat än när transporten är av ett sådant slag att det är nödvändigt, tex sjuktransporter, flyttbilar och andra större leveranser och då endast under tio minuter.

Rökning

Röka får du göra hemma eller utomhus. Visa alltid hänsyn till dina grannar. Rökning får inte ske i tvättstugor, källare eller vind, på grund av brandrisk.

Rökning i trapphusen är inte tillåtet.

Röker du på gården tar du själv hand om dina fimpar. Att kasta ut fimparna från balkongen gör du självklart inte.

Sophus

Föreningen har ett grovsoprum beläget vid Bygatan 35-39. För öppettider se hemsidan under "vanliga frågor" (www.bygatan.nu/faq.htm).

Detta soprum är till för brännbara och icke brännbara material.

Här kan också el-artiklar (tex Tv-apparater, glödlampor, datorer osv) slängas.

Wellpapp och kartong skall inte lämnas i grovsoprummet utan i de vanliga soprummen.

Följande saker får inte kastas i grovsoprummet:

Badkar, handfat, toalettstol, tvättmaskin, torktumlare, spisar, kyl- frysskåp, oljor, målarfärg, murbruk, annat byggnadsmaterial, bildäck mm.

Alla dessa saker måste ni själva ombesörja så att de kommer till kommunens återvinningscentraler.

Stadgar

Läs föreningens stadgar noga. Det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas

Städning

Tänk på allas trevnad genom att inte skräpa ner i trapphus, tvättstugor mm. samt på vår gård. Har du synpunkter på städningen - skriv gärna ett brev till styrelsen.

Städning av tvättstugan är varje medlems angelägenhet. Vi håller rent efter oss, torkar av maskiner, spolar ur tvättmedelsfack, tar bort ludd i tumlare, kastar tomma tvättmedelsförpackningar, torkar bort spillda tvättvätskor och så vidare. Grovstädningen köper vi, resten måste de boende själva sköta.

Trädgårdar

Våra gårdar är upprustade för väldigt mycket pengar och vi är stolta över hur fina de har blivit. För att bevara dem så fina krävs det litet tankemöda från oss boende. Gena inte över gräsmattorna, kör inte ner bilen till porten – det är trångt att vända och ett hjul hamnar lätt utanför körbanan på gräsmattan.

Tvättstugan

Varje hus har en tvättstuga. Öppettiderna är måndag – fredag 07.00-22.00, lördag och söndag 09.30-22.00. Man får torka tvätten fram till 23.00.

De flesta tvättmaskinshaverier i tvättstugan beror på att medlemmar tvättat plagg som skadat maskinen. Bh-byglar som åker ner och fastnar kan kosta föreningen tiotusentals kronor.

Använd därför alltid tvättpåse eller tvätta dessa plagg för hand. Torktumlarens vanligaste fel är överhettning, vilket beror på att man kör tumlaren utan att först ta bort luddet som täpper till luftcirkulationen. Även detta kostar oss tusenlappar, så ta alltid bort luddet från tumlarens filter.

Underhållsansvar

Underhållsansvaret framgår av 7 kap 2, 4 och 12 §§ bostadsrättslagen.

Av dessa berör främst 12 § ditt ansvar som bostadsrättsinnehavare.

Enligt nämnda bestämmelser skall den ansvarige, det vill säga föreningen eller bostadsrättsinnehavaren, vidta de reparationer och underhållsåtgärder som krävs och svara för medförda kostnader. Underhållsansvaret gäller oavsett om skadan orsakats av eget alternativt annans vållande eller genom en olyckshändelse.

Huvudregeln är att du på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Begreppet ”gott skick” specificeras inte ytterligare utan bedöms utifrån husens ålder etc. Du ansvarar vidare för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt.

Nedan följer en *vägledning* för vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. Vägledningen innehåller lagtolkningar och rättspraxis och bör läsas tillsammans med föreningens stadga samt med lagtext. Fördelningen förutsätter att bostadsrättsföreningen (nedan föreningen) har försett lägenheten med egendomen. Egna installationer och installationer från tidigare bostadsrättsinnehavare (nedan innehavare) faller alltid inom innehavarens ansvarsområde.

För hyresrätter gäller skyldighet att anmäla uppkomna skador till förvaltaren, skyldighet att upprätthålla lägenheten i bra skick, skyldighet att släppa in hantverkare och besiktningmän.

Bygghedel	Föreningens ansvar	Innehavarens ansvar	Kommentar
Väggar i lägenhet	Lägenhetsavskiljande och bärande vägg.	Icke bärande innervägg. Ytskikt och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.	Medlemmen ansvarar även för insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet och puts.
Golv		Ytskikt på golv inkl underliggande behandling.	T ex tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Innertak i lägenhet		Innertak inkl underliggande behandling.	T ex puts och stuckatur.
Dörrar	Ytterbehandling utsida ytterdörr.	Ytterdörr inkl ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätninglister, lås inkl låscylinder, beslag, nycklar, handtag, ringklocka m m. Innerdörr.	Vid byte av dörr skall gällande normer för ljud- och brandklassning uppfyllas.
Fönster och fönsterdörr m m	Karm och båge. Yttre målning.	Glas, spröjs, kitt. Beslagm handtag, gångjärn, tätninglister m m. Inre målning samt mellan bågarna.	
VVS artiklar m m	Avloppsledning fram till golvbrunn. OBS att golvbrunnen i sig är innehavarens ansvar!	Golvbrunn, klämring. tvättställ, blandare vattenlås, avstängningsventil, bottenventil, packning, badkar, duschkabin och slang, WC-stol, tvättmaskin, torktumlare m m, kall- och varmvattenledning inkl armatur.	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, innehavaren för rensning av golvbrunn.

Ventilation och värme	Ventilationskanaler, köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation. Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat.	Ventilationsdon. Utluftsdon, springventil Vädringsfiler samt filer till köksfläkt och spiskåpa. Av innehavaren tillförd elektrisk golvvärme och handdukstork.	Föreningens ansvar förutsätter att lägenheten tjänar fler än den egna lägenheten. Målning av vattenradiator m m svarar innehavaren för.
Köksutrustning		Diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, micro m m	
El-artiklar		Säkringsskåp och elledningar i lägenhet. Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare. Byte av säkring i lägenhet och tillhörande utrymmen.	Innehavarens ansvar gäller de ledningar som är synliga i och bara försörjer den egna lägenheten.
Förråd, gemensamma utrymmen m m	Gemensamma utrymmen.	Förråd och garage upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten.	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Mark, uteplats m m	Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt. (Om avtal om nyttjanderätt med innehavaren inte finns).	Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt. Snöskottning och renhållning av t ex altan, balkong eller uteplats. Avrinning av dagvatten från takterass.	Innehavaren skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Balkong och altan	Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront.	Ytbehandling av balkonggolvet samt insidan av balkongfront. Glas på inglasad balkong/altan.	Innehavaren skall följa föreningens instruktioner om skötsel. Motsvarar vad som gäller för av föreningen monterade fönster samt i avtal mellan förening och innehavare.
Övrigt		Inredningssnickerier, socklar foder, lister, skåp, hyllor, annan fast inredning, torkställning i badrum, invändig trappa i lägenheten, brandvarnare m m.	

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både fastighetsskötaren och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne.

Vattenledningsskada innebär att ledning för kallt eller varmt tappvatten har läckt och orsakat skada. Du ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ditt hushåll eller gästar dig alternativt utför arbete för din räkning.

Överlåtelse

När du säljer din bostadsrätt ska köparen godkännas av styrelsen. Skicka alla handlingar (köpekontrakt och ev. pantsättningsdokument) till vår förvaltare, HSB Stockholm, så gör de

en sammanställning och tar kreditupplysningar på nya medlemmar, som föreläggs styrelsen.

För att hanteringen av handlingarna inte ska fördröjas i onödan är det viktigt att du informerar mäklare, bank och köpare om att alla papper kan skickas direkt till bostadsrättsföreningen Bygatan. Ansökan om inträde respektive utträde ur föreningen ska också inlämnas till styrelsen.