

Handbok och ordningsregler för boende i Brf Fiskekroken



Org nr 716408-1882

Innehållsförteckning

1.	ATT BO I BOSTADSRÄTT	4
1.1	Snabba fakta om föreningen.....	4
1.2	Stämma/Årsmöte.....	5
1.3	Styrelsen.....	5
1.4	Valberedning.....	5
1.5	Ekonomisk förvaltning	6
1.6	Hemsida och information	6
1.7	Andrahandsuthyrning	6
1.8	Verktyg och maskiner	6
1.9	Överlåtelse och försäljning	6
2.	ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER	7
2.1	Allmänna regler.....	8
2.2	Fastighet och lägenhet.....	10
2.2.1	Altan/uterum	10
2.2.2	Brandskydd.....	10
2.2.3	Bredband/Internet.....	10
2.2.4	El.....	10
2.2.5	Fastighetsskötsel, snöröjning och halkbekämpning	10
2.2.6	Föreningens lokal	10
2.2.7	Försäkring.....	11
2.2.8	Garage.....	11
2.2.9	Golvvärme	11
2.2.10	Häckar buskar och träd	11
2.2.11	Larm	12
2.2.12	Lekplats	12
2.2.13	Luft-luft värmepump.....	12
2.2.14	Lägenhetspärm	12
2.2.15	Nycklar och lås	12
2.2.16	Markis.....	12
2.2.17	Matning av fåglar	12
2.2.18	Ohyra/Skadedjur	13

2.2.19	Parkering/bilkörning	13
2.2.20	Snöröjning och halkbekämpning.....	13
2.2.21	Studsmatta.....	13
2.2.22	Solceller.....	13
2.2.23	Sophantering.....	13
2.2.24	Staket/mur.....	14
2.2.25	TV.....	15
2.2.26	Uteförråd/Lekstuga/Växthus	15
2.2.27	Utespa/Pool	15
2.2.28	Vatten och avlopp.....	15
2.2.29	Ventilation.....	15
2.2.30	Värme.....	16
3.	RENOVERING, OMBYGGNAD OCH TILLBYGGNAD (ROT-ARBETE).....	17
4.	STÖRNING	18
5.	FELANMÄLAN.....	19
5.1	Allmänt.....	19
5.2	Akuta ärenden:.....	19
5.4	Skadedjur	19
5.5	Kabel tv/TV-box.....	19
5.6	Internet	19
6.	ANSVARSFÖRDELNING AV UNDERHÅLL OCH REPARATIONER	20

1. ATT BO I BOSTADSRÄTT

Som ägare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Genom den styrelse ni väljer vid den årliga föreningsstämman bestämmer du och dina grannar över era bostäder.

Som ägare av en bostadsrätt har du ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att göra vissa mindre förändringar i bostaden. Däremot får du inte göra några väsentliga ändringar utan styrelsens godkännande. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, såsom räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelningen sker efter bostädernas insatser/andelstal. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftskostnaderna.

För ytterligare information och de senaste nyheterna kan du besöka föreningens hemsida eller kontakta oss i styrelsen. Kontaktuppgifter finns på hemsidan.

1.1 Snabba fakta om föreningen

Föreningens namn:	Brf Fiskekroken
Fastighetsbeteckning:	Fyllinge 20:399
Organisationsnr:	716408-1882
Byggnadsår:	1986
Byggnadernas totala yta:	8 205 kvm varav 8 115 kvm lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta
Antal lgh:	74 st småhus varav 17 st 3-rok, 42 st 4-rok och 15 st 5-rok
Antal lokaler:	1 (Ålvägen 1), kan hyras för fest och andra aktiviteter
Antal garage:	74 st
Antal P-platser:	51 st
Antal miljöstationer:	3 st
Skyddsrum:	1 st, Ålvägen 1 (Föreningens lokal)
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Hemsida:	www.fiskekroken.bostadsraterna.se
E-post:	brffiskekroken@gmail.com

1.2 Stämman/Årsmöte

Årsstämman är det viktigaste möte för dig som medlem i föreningen. Den består av medlemmarna och infaller årligen under april-juni månad. Här fattas viktiga beslut som inte ingår i styrelsens uppdrag såsom val av styrelse, revisorer och valberedning, föreningens bokslut samt medlemmars motioner och styrelsens propositioner. På varje stämman väljs styrelsemedlemmar, valberedning och intern revisor. Dessa kan vara nya, eller väljas om för ytterligare en mandatperiod.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Kan man inte närvara men vill lämna sin röst går det bra genom fullmakt till en annan medlem.

1.3 Styrelsen

Styrelseledamöterna väljs av föreningsstämman på förslag av valberedningen för normalt högst två år.

Styrelsearbetet är ett frivilligt engagemang. Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, drift, skötsel och underhåll. Styrelsen träffas normalt ca en gång i månaden.

Inom styrelsen fördelas ansvaret för olika löpande frågor på ledamöterna. Hur denna arbetsfördelning ser ut framgår ur kontaktlistan som finns på hemsidan och på anslagstavlan på Ålvägen 1 dvs föreningens lokal.

Styrelsemöten brukar hållas ca 11-12 gånger per år dvs ca en gång per månad utom under juli-augusti månad då det är semester.

Mötena protokollförs, men protokollen är styrelsens arbetsmaterial och lämnas inte ut till medlemmarna.

Har du frågor, funderingar eller åsikter skickar du ett mail till brffiskekroken@gmail.com Lämna alltid namn, lägenhetsnummer/adress och telefonnummer så att styrelsen kan återkoppla.

1.4 Valberedning

Valberedningen utses av föreningsstämman.

Valberedningen skall till årsstämman föreslå val av styrelsefunktionärer (styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning) i möjligaste mån med kompetens och kunskap inom redovisning, finansiering och teknik och/eller vana inom arbets- och projektledning eller annan lämplig kompetens.

Valberedningen bör ta personlig kontakt med befintliga funktionärer och lämpliga nya kandidater ca 4 månader innan stämman.

Valberedningens förslag kan med fördel sändas ut till medlemmarna tillsammans med årsmöteshandlingarna eller presenteras på årsstämman.

Är du intresserad av att vara med i styrelsen var vänlig och kontakta valberedningen.

1.5 Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare är SBC.

Vid frågor om avgifter, autogiro, inloggningsuppgifter till SBC v g kontakta SBCs kundtjänst på 0771-722 722 eller via e-post till kundtjanst@sbc.se.

Via era avier får ni som boende inloggning till Vår Brf där ni bland annat kan se era avier, betalningar samt har tillgång till olika blanketter för boende.

1.6 Hemsida och information

Föreningens hemsida är främsta sättet att sprida information. Där hittar du bland annat senaste nytt från styrelsen, stadgar, protokoll från föreningsstämman, blanketter och annan viktig information.

Styrelsen informerar alltså de boende i första hand via hemsidan och i andra hand via brev i postboxen.

1.7 Andrahandsuthyrning

Önskar du hyra ut din bostad i andra hand måste du ansöka om det senast 2 månader innan tänkt upplåtelse. Det gör du genom att fylla i blanketten "Ansökan om uthyrning av bostadsrätt i andra hand", blanketten går att ladda ner från vår eller SBCs hemsida. Blanketten lämnas sedan till styrelse som behandlar din ansökan.

Vid otillåten andrahandsuthyrning kan styrelsen förklara bostadsrätten förverkad och säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

1.8 Verktyg och maskiner

Föreningen hyr ut enklare verktyg och maskiner, se hemsidan.

1.9 Överlåtelse och försäljning

Du kan när som helst sälja din bostad. Försäljningen ska vara skriftlig. För att köpet ska vara giltigt krävs att köparen godkänns av styrelsen. En kopia av avtalet ska lämnas till föreningens ekonomiska förvaltare tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande föreningsmedlemskap. Detta brukar skötas av mäklaren.

Inför varje försäljning utför styrelsen en syn av lägenheten för att upptäcka eventuella olovliga renoveringar/ombyggnader/tillbyggnader och som både köpare och säljare informeras om. Observera att denna syn utgör ingen besiktning och att ansvaret för eventuella olovliga byggen alltid ligger på den som äger bostadsrätten.

Vi rekommenderar köpare att använda sig av en oberoende besiktningsman inför köp av bostadsrätten för att undvika kostsamma överraskningar vid eventuella felaktiga eller olovliga renoveringar.

2. ORDNINGS- OCH TRIVSELREGLER

Dessa ordningsregler skall ses som komplement till föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av stämman 2022-05-31 och gäller from 2022-06-01. De ersätter av styrelsen tidigare utgivna ordningsregler. Vid motstridiga uppgifter är det stadgarna som gäller före detta dokument.

Ansvar för trivsel

Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar och hänsynstagande till andra. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman, och styrelsen representerar föreningen. 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 ordningsfrågorna. Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför husen. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

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.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om trivselreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen anmana 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.

2.1 Allmänna regler

1. Du är skyldig att känna till och följa innehållet i föreningens stadgar.
2. Du är enligt föreningens stadgar skyldig att följa de särskilda regler som föreningen meddelar. Detta gäller alla boende i lägenheten.
3. Du ska vara aktsam om och väl vårda såväl din lägenhet som föreningens egendom i övrigt. Kostnader för underhåll och reparationer betalas gemensamt av alla medlemmar och påverkar i slutändan varje medlemsavgifter till föreningen.
4. Om skada uppstår inom fastigheten är du skyldig att omedelbart underrätta föreningens styrelse.
5. Om skada uppstår i din lägenhet, som är av sådan art eller omfattning att dess avhjälpande inte kan skjutas upp utan att huset, utrustning eller installationer tar skada är du skyldig att omgående anmäla detta till styrelsen. Detta är nödvändigt för att försäkringar och garantier ska gälla.
6. Medlem ska följa bestämmelserna beträffande ohyra i lägenhet samt vid upptäckt av ohyra omedelbart ta ansvar för att åtgärda detta.
7. Du får inte använda lägenheten eller annat utrymme i bostadsrättsföreningen till annat ändamål än vad som är avsett.
8. Du får inte utan tillstånd av styrelsen göra stora förändringar i lägenheten och tillhörande mark som att exempelvis riva eller flytta väggar eller göra andra mer ingripande förändringar. Ny- och tillbyggnader av altaner/uterum, förråd, plank och staket samt montering av övriga anordningar får göras endast om de beträffande färg, form och utförande i övrigt godkänts av styrelsen. Byggavfall vid renovering skall forslas bort snarast möjligt.
9. Den som har husdjur skall se till att störning eller skada ej uppstår i föreningens eller enskild medlems egendom. Hundar ska hållas under kontroll, ska vara kopplade och avföring ska tas om hand. Katter ska hållas borta från barnens lekplatser och bör förses med halsband där ägarens namn, adress eller telefonnummer framgår.
10. För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Föreningen ser allvarligt på störningar och kan vara skäl för uppsägning.

11. Störande ljud ska inte förekomma mellan kl 22.00 och 08.00. Till detta räknas bland annat höga röster i lägenheten, hög volym på musikläggning och TV, buller/störande ljud vid renoveringar mm.
12. Parkering av motorfordon får endast ske på av styrelsen anvisade platser. Du får inte parkera motorfordon så att framkomligheten hindras eller försvåras för utryckningsfordon, sophämtning, snöröjning, posthantering, grannar eller i trädgårdar etc. Du uppmanas följa den skyltning som rör tillåten/otillåten parkering på föreningens mark. Parkeringen ska i möjligaste mån undvikas på gatorna Ålvägen och Mörtvägen, gäller även besökare. Detta gäller även övriga fordon inkl. motorcyklar, släp, båtar mm.
13. I samband med transport till och från lägenhet får motorfordon framföras på området. Dock skall framfart ske med stor försiktighet och i gångfart.
14. Du ansvarar själv för ditt barn vid användning av lekredskapen på vår gemensamma innegård.
15. Grillning är tillåten men får ske på behörigt avstånd från byggnaderna och ska inte störa dina grannar.
16. Fyrverkerier får ej skjutas av från föreningens mark (gäller både trädgårdar och innergårdar samt parkeringsplatser), vid t.ex. nyår, valborg etc. då det finns brandfara och även risk att fyrverkerierna kan orsaka både personliga och materiella skador. I övrigt gäller Halmstad kommuns regler.
17. Det är inte tillåtet att röka inne i garage, soprum eller på föreningens lekplatser. Lämna inte kvar fimpas efter dig på området.

2.2 Fastighet och lägenhet

2.2.1 Altan/uterum

Tillstånd från styrelsen krävs. Medlemmen ansvarar för och bekostar samtliga tillstånd som tex bygg- och rivningslov. Träpanelen på väggar skall vara av samma kulör som träpanel på bostadshuset.
Höjd på altangolv ska framgå i ansökan.

2.2.2 Brandskydd

Medlemmen ansvarar för att brandvarnaren i lägenheten finns och är fungerande.

2.2.3 Bredband/Internet

Fibernät är installerat i hela området och nätkostnad ingår i årsavgiften. Nätägare är Halmstads stadsnät. Internettjänst beställs och bekostas av medlemmen själv.
Tjänstefördelare sitter i vardagsrummet. Tjänstefördelaren har 8 st. nätverksuttag där uttag nr 1 och 2 = data och de övriga är till tv.

2.2.4 El

Eget abonnemang krävs. Samtliga kostnader för näthandel (förbrukning) och nätavgifter står boende för.

Huvudcentralen som sitter på förrådväggen i mellangången och ledningar därifrån och fram till undercentralen inne i lägenheten ansvarar föreningen för. Undercentralen och all övrig el inne i lägenheten ansvarar medlemmen för. Styrelsen rekommenderar medlemmar att se till att byta gammal elcentral till en modern med automatsäkringar eller åtminstone komplettera med jordfelsbrytare om den saknas.

2.2.5 Fastighetsskötsel, snöröjning och halkbekämpning

Föreningen har avtal med extern entreprenör, se hemsidan. Entreprenören ansvarar för allmänna gång- och grönytor inom föreningen.

2.2.6 Föreningens lokal

På Ålvägen 1 finns föreningslokal med bord, stolar och köksutrustning som passar bra för kalas, möten och andra aktiviteter för max 30 personer. Av brandsäkerhet får detta antal inte överskridas. Lokalen kan endast bokas av föreningens medlemmar. Bokning av lokalen sker via e-post.
Separata ordningsregler gäller för lokalen.
Lokalen är också ett skyddsrum.

2.2.7 Försäkring

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar. Kostnaden ingår i årsavgiften. Det innebär att bostadsrättstillägg till er egen hemförsäkring inte behöver tecknas. I denna försäkring ingår utöver skydd mot fukt- och brandskador m m även hushållsmaskiner (kyl, frys, tvättmaskin, torktumlare, spis, dammsugare mm). Självriskens betalas av medlemmen.

Övrigt lösöre försäkras av respektive medlem genom hemförsäkring. Skada eller förlust av dina egna ägodelar (lösöre) anmäler du till ditt försäkringsbolag.

2.2.8 Garage

Varje lägenhet i vår förening har fått tilldelat en kallgarageplats. Utöver dessa finns parkeringsplatser på området som är främst till medlemmar men också till våra besökande. Garagen är försedda med fjärrstyrd portautomatik och kan styras med nyckel, kodlås och fjärrstyrd minihandsändare. Varje garageport är förprogrammerad med unik kod som av säkerhetsskäl ändras vid byte av bostadsrättsägare.

Regler gällande användning av garageplats:

- Andrahandsuthyrning av garageplats utan tillstånd från styrelsen är inte tillåten.
- Garageplats är endast till att förvara fordon, ej till verkstad eller förråd. Mindre bilreparationer som ej är brand- eller miljöfarliga är dock tillåtna.
- Rökförbud i garaget råder samt förbud att medföra eld/tända eld. Det är även förbjudet att ladda batterier och att använda bensin-/dieselvärmare i garaget då det utgör en brandfara.
- Fordonstvätt är inte tillåtet i eller utanför garagen.
- Eluttagen i garage, om sådana finns, är endast till för tillfälliga strömuttag typ dammsugare. Egeninstallerad el är inte tillåten.
- Laddning av elfordon och elcyklar eller anslutning till motor- alt kupévärmare är ej tillåten i det vanliga eluttaget om ett sådant finns i garaget.

2.2.9 Golvvärme

Endast elektrisk golvvärme får installeras och skall i så fall utföras av behörig elinstallatör. Installation av vattenburen golvvärme är inte tillåten.

2.2.10 Häckar buskar och träd

Häckar, rabatter, buskar och träd ska klippas och hållas vårdade så att de inte stör andra boende, riskerar skada fastigheten eller skärmar av belysning från lyktstolpar. De får inte heller skymma sikten för trafiken, kommunens regler gäller.

Häck, buskar och träd får inte planteras/växa på gränsen till grannen utan dennes samtycke. Medlemmen ansvarar för och står för ev. kostnader för att

lägenhetens fasader hålls fria från all växtlighet. Klätterväxter intill lägenheten får endast växa på spaljé eller motsvarande.

Max tillåten höjd på buskar och häckar är 1,8 m.

2.2.11 Larm

Installation av säkerhetslarm är tillåtna. Anlita gärna en seriös installatör som är godkänd av polisen.

2.2.12 Lekplats

Föreningen har två lekplatser som besiktas årligen. Medlemmar ansvarar för sina barn på lekplatser.

2.2.13 Luft-luft värmepump

Installation kräver tillstånd från styrelsen.

2.2.14 Lägenhetspärm

I lägenhetspärmerna ska all viktig och aktuell information samlas så som dokumentation vid om- och tillbyggnationer, drift- och skötselinformation, kontaktuppgifter till styrelse, stämmoprotokoll, årsredovisningar, stadgar mm. Lägenhetspärmerna överlämnas från säljare till köpare i samband med överlåtelse.

Du som medlem har ett eget ansvar för att spara alla dokument och tillstånd för renoveringar, ombyggnader och tillbyggnader.

2.2.15 Nycklar och lås

Du som medlem ansvarar för samtliga lås och nycklar till din lägenhet.

Följande kan beställas av styrelse mot kostnad:

- nycklar till soprum
- postboxar
- fjärrkontroll till garageport
- nyckel till garageport

2.2.16 Markis

Styrelsens tillstånd krävs innan en eventuell uppsättning får ske. Markis får vara i valfri färg, men skall smälta in i miljön. Fastsättning i fasad skall utföras på sådant sätt att det ej med svårighet går att återställa fasaden om markisen tas bort. Om markisen/-er behöver demonteras för att föreningen ska kunna utföra sedvanligt underhåll så ansvarar medlem för demontering och återmontering. Återställning ansvarar medlemmen för.

2.2.17 Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom området på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

2.2.18 Ohyra/Skadedjur

Avtal med företag som jobbar med skadedjurbekämpning ingår i vår fastighetsförsäkring. Medlemmen ansvarar för felanmälan till Anticimex om skadedjur eller ohyra upptäcks.

2.2.19 Parkering/bilkörning

Antalet parkeringsplatser är begränsade så endast en parkeringsplats får nyttjas av respektive hushåll.

Parkering får endast ske på föreningens parkeringsplatser. Vid felaktig parkering utfärdas kontrollavgift genom av föreningen anlitade parkeringsbolag.

Vi är särskilt rädda om barnen och vår närmiljö. Motortrafik på gårdarna skall undvikas i möjligaste mån och om det sker är det gångfart som gäller.

Parkering inne på gårdarna under kortare stund (ca 15 minuter) för att lasta i eller ur bilen är tillåten.

2.2.20 Snöröjning och halkbekämpning

Föreningen har tecknat avtal med extern entreprenör, se hemsida. Varje medlem ansvarar för skottning och sandning på och i anslutning till sitt skötselområde.

2.2.21 Studsmatta

Medlemmen ansvarar för mattans kvalitet och att mattan är placerad på ett säkert sätt så att risken för olyckor minimeras. Medlemmen ansvarar för alla som använder mattan. Mattan ska förankras eller placeras så att den inte kan blåsa i väg. Vid användning av studs mattan skall hänsyn till grannarna tas så att störningar undviks.

2.2.22 Solceller

Egen installation tillåts ej.

2.2.23 Sophantering

I soprummen lämnas endast hushållssopor, tidningar och glas samt mindre batterier.

Soppåsarna ska knytas ihop innan de läggs i kärlen.

Allt som är tillåtet skall lämnas i kärlen, ingenting får läggas bredvid.

Övrigt avfall inkl. grovsopor så som möbler, kartonger, wellpapp, metall, datorer, elektronik mm ska transporteras bort av medlemmen själv till kommunens återvinningscentral.

Den boende som lämnar otillåtna saker i soprummet eller på annan plats kommer själv att stå för kostnaden för bortforsling av dessa.

Tvättning av kärl i soprum utförs några gånger per år av extern entreprenör.

2.2.24 Staket/mur

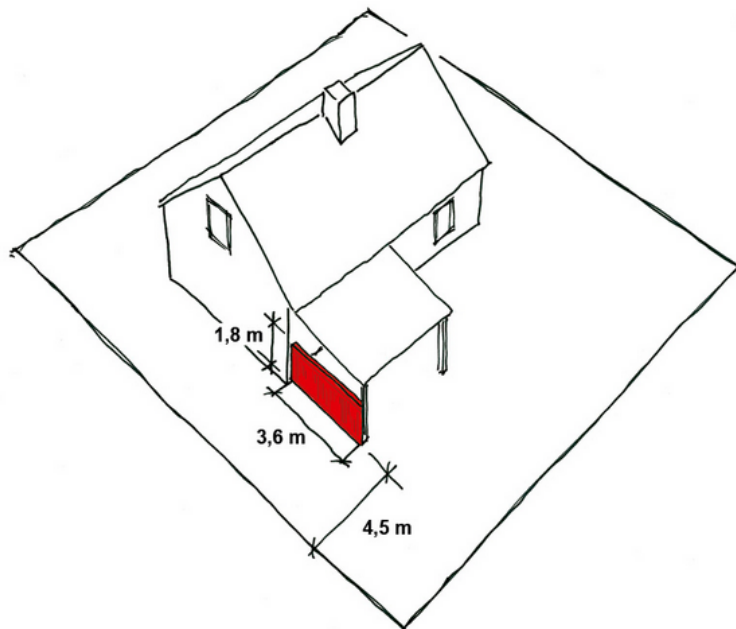
Medlemmen ansvarar för att kontrollera med kommunen godkänd höjd, typ samt om ett bygglov krävs för det tilltänkta staketet eller muren. Efter anmodan från styrelse skall medlemmen kunna presentera ett skriftligt svar från kommunen gällande staketet/muren.

En skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen med beskrivning och ritning över hur det är tänkt att se ut. Samverka med direkt angränsande grannar så att de godkänner det staket som är tänkt att sättas upp. Grannarnas namnunderskrifter ska finnas med på den ansökan som lämnas in till styrelsen.

I skrivande stund får alla former av staket anläggas så länge de inte är över 1,1 m över marknivå. Allt över 1,1 m anses vara plank och kräver bygglov dock med undantag för vindskydd för uteplats. Då ska planket uppföras max 3,6 m från bostadshuset och får vara max 1,8 m högt, se figur nedan.

Godkända kulörer på staket och vindskydd: vita, oljade eller obehandlade.

I skrivande stund krävs bygglov från kommunen för mur som är högre än 0,4m.



Figur 1 Vindskydd

2.2.25 TV

Föreningen har tecknat ett gruppavtal gällande TV.

Utöver standardutbudet som ingår i avgiften kan man som medlem och mot en kostnad beställa fler kanaler eller boxar. En digitalbox, programkort, fjärrkontroll och tillhörande kablar finns i varje lägenhet och skall lämnas kvar i lägenheten vid överlåtelse.

Tjänstefördelare sitter i vardagsrummet. Tjänstefördelaren har 8 st. nätverksuttag där uttag nr 1 och 2 = data och de övriga är till tv.

2.2.26 Uteförråd/Lekstuga/Växthus

Alla nya byggnationer samt modifiering av redan existerande behöver godkännas av styrelsen samt kräver möjligen även bygglov.

2.2.27 Utespa/Pool

Ett vedeldat badkar/badtunna får ej installeras på tomt/mark.

Utespa/pool kräver tillstånd från styrelsen. Tillståndet skall sökas i god tid innan ett eventuellt inplanerat inköp. Vid avflyttning så ansvarar den befintliga medlemmen (säljare) för demontering och återställning ifall förvärvare (köpare) eller styrelse inte önskar ha det kvar.

Vid användning ska hänsyn givetvis tas till grannarna. Detta kan tex gälla ljudnivåer på utrustningen eller användare.

2.2.28 Vatten och avlopp

Kostnaden för vatten och avlopp står medlem för.

Avlopp i kök och badrum får inte tillåtas slamma igen. Droppande kranar skall åtgärdas av medlemmen så fort det upptäcks.

Om bostaden råkar ut för en vattenskada ska du omgående stänga av vattnet och kontakta styrelsen samt ditt försäkringsbolag. Anvisning finns på hemsidan.

Vid renovering av badrum och/eller kök får inte stamledningarna tas bort eller ändras utan styrelsens godkännande.

2.2.29 Ventilation

Lägenheter har mekaniskt frånluftssystem som ventileras genom luft via frånluftsdon i WC/badrum och kök. Ersättningsluft tas in till lägenheterna genom spaltventiler på fönsterbågarna. Det är därför av yttersta vikt att du ser till att spaltventilerna är öppna och rena.

Ventilerna ska **aldrig stängas helt**. Vintertid kan detta kännas konstigt, men när värmen från elementen möter kalluften från ventilerna hjälper det till att sprida värmen in i rummen. Stängs dessa ventiler helt kommer ventilationssystemet att sättas ur spel vilket i sin tur kan leda till att köksfläkten inte suger matos samt att fett droppar från köksfläkten. I värsta fall kan det även uppstå mögel om det pågår under en längre tid.

Vid renovering av kök vilket kräver styrelsens tillstånd, så är endast en så kallad Alliancefläkt tillåten att monteras.

Vid felaktig ventilationsinstallation är medlemmen själv ansvarig för avhjälpande samt alla andra följdfel.

2.2.30 Värme

Kostnaden för värmeförbrukningen står medlem för.

Borttagning av radiatorer/värmeelement är ej tillåten.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme. I varje lägenhet finns en fjärrvärmecentral/ värmeväxlare som styr värme och tappvarmvatten. Du som medlem kan själv styra hur varmt det ska vara i din lägenhet genom att välja önskad temperatur på manöverpanelen. På föreningens hemsida finns produktblad och drift- och skötselanvisning för nerladdning. Samtliga radiatorer/element är utrustade med termostatventiler som kan skruvas ner eller upp beroende på behov i just det rummet. Är radiatorerna helt eller delvis kalla trots låga temperaturer kan luftning behöva göras vilket medlemmen ansvarar för.

3. RENOVERING, OMBYGGNAD OCH TILLBYGGNAD (ROT-ARBETE)

Observera att medlemmen inte utan styrelsens tillstånd får i lägenheten eller tillhörande marken utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i en bärande konstruktion,
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation el eller vatten eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten/marken.

Vanligt förekommande åtgärder där tillstånd från styrelse krävs innan arbetet påbörjas:

- Badrumsrenovering
- Köksrenovering
- Byggnation eller ändring av altan, uterum och förråd
- Igensättning av mellangång hus/förråd
- Uppsättning av markiser
- Installation av luftvärmepumpar
- Uppförande av staket/vindskydd (granngivande inkl ritning/skiss krävs)

Med andra ord krävs det i de flesta fall ett tillstånd från styrelse och i många fall även lov från kommunen. Medlemmen ansvarar för eventuella kostnader för lov och tillstånd.

Ansökan om renovering skall alltid lämnas till styrelse i god tid innan nästkommande styrelsemöte oavsett om ett bygglov krävs eller inte.

Är du osäker om tillstånd från styrelse erfordras kontakta gärna styrelsen i god tid innan tilltänkt renovering. Ansökan om tillstånd söks senast 2 veckor innan närmaste styrelsemöte för att den ska kunna behandlas på mötet. Ansökan och övriga blanketter finns att ladda ner på föreningens hemsida.

För snabb hantering önskas digitala ansökningar med tillhörande underlag. Se gärna till att ansökan och underlaget är komplett annars finns risk att styrelsen inte kan fatta ett beslut förrän nästkommande möte vilket innebär minst en (1) månads fördröjning.

Kalendarium för styrelsemöten finns på hemsidan och på anslagstavlan på Älvägen 1 (Föreningens lokal).

Följande information utöver personnr efterfrågas om man vill begära ROT/RUT avdrag:

- Föreningens organisationsnr: 716408-1882
- Föreningens namn: Brf Fiskekroken
- Fastighetsbeteckning: Fyllinge 20:399
- Lägenhetsnr: Se avin

4. STÖRNING

Enligt bostadsrättslagen är en medlem skyldig att vid användandet av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara ordning och skick inom och utanför huset. Detta innebär att alla boende är skyldiga att visa hänsyn till grannar och boende i området.

Uppträder någon i vår bostadsrättsförening störande eller på något annat sätt bryter mot ordningsreglerna ska den som upplever störning första hand prata med den störande i fråga. Gärna under tiden det pågår. Förmodligen har grannen inte förstått att den stör. Om det inte hjälper eller om det upprepas bör skriftlig anmälan lämnas till styrelsen.

Vid återkommande störningar är det extra viktigt att skriva ner tidpunkt, typ av störning och varaktighet i en störningsanmälan (laddas ner på vår hemsida), så att styrelsen har ett underlag för att kunna vidta åtgärder.

Vid allvarliga störningar kan nyttjanderätten till bostaden förverkas. Styrelsens ambition är att skapa trivsamma och ekonomiskt förmånliga förhållanden för alla medlemmar. För att det ska vara möjligt behöver vi alla hjälpas åt.

Reglerna gäller dygnet runt men är särskilt angelägna att följa mellan kl.22.00 och kl. 08.00. Det är alltså inte tillåtet att föra oväsen och skrika inom fastigheten så att grannarna väcks på natten eller tidigt på morgonen. Detta gäller även dina gäster/besökande samt dina hantverkare. Informera gärna grannar inför störande ombyggnad, reparation eller fester och var medveten om att det endast är en vädjan om överseende hos era grannar – inte något som per automatik ger er rätt att störa.

Störningsanmälningar som är anonyma kommer inte att beaktas. Styrelsen vidarebefordrar inte information om vem som har lämnat in störningsanmälan.

Du som förälder är ansvarig för att se till att dina barn inte stör.

Exempel på störningar:

- Skrika, spela högt på musikanläggning eller musikinstrument, ha TV:n på för högt etc.
- Oväsen på grund av dina besökare/hantverkare.
- Byggnadsarbeten eller trädgårdsarbete som för störande ljud med sig får ej ske efter kl. 22.00 på kvällen eller före kl. 08.00 på morgonen.
- Felaktiga parkeringar på området av de boende eller besökande/hantverkare

5. FELANMÄLAN

5.1 Allmänt

Felanmälningar som föreningen ansvarar för enligt föreningens gällande stadgar anmäls skriftligt till styrelse. Felanmälningsblankett finns att ladda ner på föreningens hemsida. Det går även bra att fylla i felanmälningsblankett som ni hittar under Blanketter och som sedan lämnas in till Älvägen 1 eller via e-post till brffiskekroken@gmail.com.

Innan du gör felanmälan är det viktigt att du är medveten om vem som ansvarar för vad i lägenheten då du kan bli betalningsskyldig för kostnader som uppstår vid reparationen eller utryckningen. Denna ansvarsfördelning finns inskriven i stadgarna. För enkelhetens och tydlighetens skull finns denna information samlad i tabellform under nästa kapitel. Ansvarsfördelningsdokument kan även laddas ner på vår hemsida.

Vid brand, behov av polis eller olycksfall ring 112.

5.2 Akuta ärenden:

Med akuta ärenden avses fel så som vattenläckage, stopp i avloppet eller strömavbrott. I fall felet beror på medlemmen själv eller felaktig utrustning tillhörande medlemmen kan denne bli betalningsskyldig för utryckningen samt åtgärden.

5.4 Skadedjur

Vid problem med skadedjur anmäler ni det till Anticimex.

5.5 Kabel tv/TV-box

Vid fel kontakta ansvarig i styrelse.

5.6 Internet

Vid fel kontakta din tjänsteleverantör.

6. ANSVARFÖRDELNING AV UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Enligt stadgarna är du som medlem ansvarig för inre reparationer och underhåll av din egen bostad. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för det "yttre" underhållet, exempelvis fasader och yttertak. En viss del av årsavgiften avsätts för framtida underhåll av gemensamma delar.

Företrädare för föreningen (styrelsen) ska ges tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Nedan följer en tabell där du enkelt kan se om det är du eller bostadsrättsföreningen som ansvarar för underhåll och reparationer av delar av din bostadsrätt och vår fastighet och gemensamma utrymmen.

Denna ansvarsfördelning är styrelsens tolkning av föreningens stadgar, framförallt §35 och §36, samt Bostadsrättslagen enligt bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 §.

Tabellen nedan klargör vad som är föreningens respektive medlemmens ansvar vad gäller skötsel och underhåll av lägenheter och fastigheten. Listan ska ses som en övergripande tolkning och avvikelser kan beslutas av styrelsen i enskilda fall.

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för reparationer och underhåll i den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten.

Lite förenklat kan man säga att **allt som finns och syns inne i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar**, hit räknas lägenhetens väggar, golv och tak samt övrig fast inredning (t ex i kök och badrum) medan allt utanför är föreningens ansvar.

Förkortningar:

F = Bostadsrättsföreningen

M = Medlem/Bostadsrättshavaren

BYGGDEL	F	M	KOMMENTARER
Golv i lägenheten			
Underliggande stomme	F		
Ytbehandling, ytbeläggning, underliggande tätskikt		M	
Innerväggar i lägenheten			
Underliggande konstruktioner eller stomme	F		Riv inga väggar utan styrelsens tillstånd, de kan vara bärande.
Ytskikt (tapet, målning), underliggande tätskikt		M	
Innertak i lägenheten			
Underliggande konstruktioner eller stomme	F		
Ytskikt, ytbehandling, underliggande tätskikt		M	Medlem ansvarar för ev. undertak.
YTTERDÖRRAR			
Dörrblad, karm, foder insida		M	
Dörrblad, karm, foder utsida	F		Ifall medlem bytt den ursprungliga ytterdörren så ansvarar medlem för den.
Dörrhandtag		M	
Dörrkik		M	
Glas		M	
Gångjärn		M	
Lås inkl. låscylinder, låskista, beslag och nycklar		M	GeGe system: Beställning via Brf då kopieringsskyddat. I övrigt ansvarar BRH.
Namnskylt		M	
Ringklocka		M	
Tätningsslister		M	
Byte av ytterdörr	F		
FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR			
Fönsterbleck	F		
Fönsterbänk inomhus		M	
Fönsterglas		M	
Handtag, beslag och lås		M	
Invändig målning av karmar och bågar samt mellanbågar		M	
Markiser		M	

BYGGDEL	F	M	KOMMENTARER
Persienner		M	
Springventil/Spaltventil		M	Rensning
Tätninglister		M	
Underhåll och reparation av utsida fönsterbåge och fönsterdörr med tillhörande karm	F		(Fönsterglas: se ovan.)
Byte av fönster	F		
VVS (Ventilation, Värme och Sanitet)			
Avloppsledningar med golvbrunn och sil	F		
Badkar, dusch, duschkabin/hörn och duschslang		M	
Blandare		M	
Byte och rengöring av filter i köksfläkt		M	
Golvbrunn och klämring	F		Vid badrumsrenovering ska medlemmen meddela styrelse. Föreningen ersätter kostnader för byte av golvbrunn ifall detta görs av en våtrumsbehörig firma. Rensning ansvarar medlemmen för.
Golvvärme		M	Endast el-golvvärme är tillåten.
Handdukstork		M	Endast elhanddukstork är tillåten.
Kall- och varmvattenledningar	F		Medlem svarar för åtkomliga/synliga delar i lägenhet
Klämring		M	
Köksfläkt/spiskåpa		M	Endast Alliancefläkt är tillåten.
Packningar		M	
Rensning av avloppsledningar	F		
Takfläkt	F		
Toalettstol, porslin och sits inkl. anordningar för vattentillförsel		M	
Tvättställ		M	

BYGGDEL	F	M	KOMMENTARER
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	F		Medlem svarar för målning av radiatorer samt luftning.
Vattenlås och sil		M	
Ventilationskanaler	F		
Värmeväxlare	F		
Övrig badrumsinredning		M	
EL-INSTALLATIONER			Särskild behörighet krävs för att utföra vissa elarbeten.
Armaturer		M	Invändiga och utvändiga
Brandvarnare		M	
Elektrisk handdukstork		M	
Elförsörjning till lägenheten	F		Huvudcentralen
Elledningar, data/tele, elcentral/säkringsskåp mm		M	
Elradiator		M	
Eluttag, strömbrytare, jordfelsbrytare		M	
Kablage och nätverksuttag i lgh		M	
Parabolantenn		M	Styrelsens tillstånd för uppsättning på fasad krävs.
KÖKSUTRUSTNING			
Diskbänk inkl. beslag		M	
Köksinredning		M	
Vitvaror (Kyl, frys, spis, tvättmaskin, diskmaskin, torktumlare, och köksfläkt)		M	Anlita behörig installatör vid installation. Köksfläkt - endast Alliance-fläkt får installeras
ÖVRIGT			
Altan, Uterum		M	
Beslag		M	
Brevlådor		M	
Farstukvist/veranda	F		Avser originalutförande.

BYGGDEL	F	M	KOMMENTARER
Fasader	F		Medlem får ej placera utrustning på fasad utan styrelsens medgivande.
Garageportar	F		Nycklar samt fjärrkontroll ansvarar M för
Gardinstänger		M	
Grind mellan förråd och bostadshus	F		Avser originalutförande.
Innerdörrar & säkerhetsgrindar		M	
Innertak mellan bostadshus och förråd	F		Avser originalutförande.
Markplattor i trädgården		M	
Postboxar	F		
Staket		M	Endast vitmålat, obehandlat eller impregnerat trä tillåts Tillstånd från styrelse erfordras.
Trösklar, socklar, foder och lister (invändiga)		M	
TV-box	F		Vid förlust eller skada bekostas denna av medlemmen
Uterum		M	
Yttertak	F		