Gransätra ABC

BOENDEPRAKTIKA

Trivselregler för oss som bor i Gransätra



Utgiven i januari 2010

Boendepraktika

Här har vi samlat en del information, trivselregler och bestämmelser, som gäller oss som bor i Gransätra. Sammanställningen har uppdaterats och fastställts av styrelsen i januari 2010.

Ale-trumman
I anslutning till grovsoprummet finns en komposttrumma. Den är avsedd för köksavfall, vilket innebär nedbrytbart avfall som t ex matrester och kaffesump. Du kan läsa mer om kompostering i avsnittet *”Bli vän med dina sopor”*.

Andrahandsuthyrning
Andrahandsuthyrning får inte ske utan styrelsens tillstånd. Giltiga skäl kan vara t ex arbete eller studier på annan ort, militärtjänstgöring eller sjukdom. Andrahandsuthyrning kan ske högst ett år i taget. Hyr du ut din lägenhet utan tillstånd, kan du förlora nyttjanderätten till den. Du som bostadsrättshavare ansvarar för din bostad även under uthyrningstiden. Det innebär att du ska se till att årsavgiften blir betald, att din hyresgäst inte missköter sig med mera.

Avgift
Som medlem i en bostadsrättsförening så betalar du ingen ”hyra”, däremot betalar du en årsavgift. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelas efter bostädernas andelstal. Andelstalet är varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder.

Årsavgiften ska täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och underhåll. Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftkostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Avlopp
Om du har problem med avloppet, t.ex. gurgelljud eller att det rinner sakta, *och du har förvissat dig om att det inte är något stopp i vattenlåset,* bör du snarast kontakta fastighetsskötaren. Stopp i avloppet beror för det mesta på att fett avlagras i avloppsrören. Ett utmärkt sätt att förebygga sådana problem är att alltid torka fettet ur stekpannan före diskning och att då och då i ett svep hälla ner några liter kokhett vatten i diskhon, gärna tillsammans med lite diskmedel. Tänk också på att rengöring av vattenlås och golvbrunnar är bostadsrättshavarens eget ansvar.

Vattenlåsen i våra ***golvbrunnar*** måste alltid innehålla vatten för att undvika obehaglig lukt.
Ett par tips: Häll lite paraffinolja i brunnen så dunstar inte vattnet bort. För att inte vattenlåset till tvättmaskinens avrinningsrör ska torka ut kan man hälla lite vatten i tratten.

Bastu
Bastun finns i källaren till huset 9-11, ingång från port 9 eller från gaveln. Bastun får bokas högst två pass i följd men endast för ett tillfälle i taget. Bokningslista finns uppsatt utanför dörren. Tänk på allas trevnad och gör rent efter dig. Golv i bastu och duschrum samt bastulavar skall spolas rena. Inga ytterskor får användas i lokalerna. Nyckel till bastun kan kvitteras ut hos vicevärden mot en deponeringsavgift på 500 kr. Avgiften återbetalas när nyckeln återlämnas.

Besöksparkering
Se Gästparkering

Biltvätthall
För medlemmar som hyr p-plats eller garage, finns det en tvätthall för bilar i anslutning till panncentralen. Nyckel kvitteras ut hos vicevärden. Hos vicevärden kan du också köpa polletter som ger tillgång till varmvatten. En pollett ger varmvatten under en timme. Efter slutfört arbete skall golvet göras rent, redskap och slang skall placeras tillbaka på sina platser. Tvätthallen får ej användas som bilverkstad. Det är absolut förbjudet att byta olja i tvätthallen.

Bostadsrätt



Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en särskild typ av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens område. Medlemmar i en bostadsrättsförening kallas bostadsrättshavare. Som medlem äger du inte din lägenhet, du har däremot ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd, förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har rätt att sälja din bostad till vem du vill. Styrelsen ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen. Köparen skall också vara medlem i HSB.

Föreningen svarar normalt endast för det *yttre underhållet*, d.v.s. underhållet av föreningens hus och mark. Det *inre underhållet*, dvs underhållet av en viss lägenhet och den mark som upplåtits tillsammans med lägenheten, ansvarar bostadsrättshavaren för. Detta är en stor skillnad jämfört med ett hyresförhållande, där hyresvärden ansvarar även för det inre underhållet.

Brandvarnare
Föreningens lägenheter och lokaler är försedda med brandvarnare med lång livslängd. I Gransätra byts brandvarnarna ut ungefär var 8 – 10 år på föreningens bekostnad. Brh ansvarar för att de testas och sätts upp. Brandvarnare kan utlösas av misstag om de har blivit för dammiga se därför till att någon gång per år testa och rengöra den.

Om brandvarnaren tjuter: Undvik att slita bort batterierna, det förstör bara apparaten. Det enklaste sättet att få tyst är att ta bort den svarta bygeln, som sitter innanför höljet på kortsidan över batteriraden. Man flyttar den helt enkelt från on- till off-läge.

Bredband/ IP-telefoni



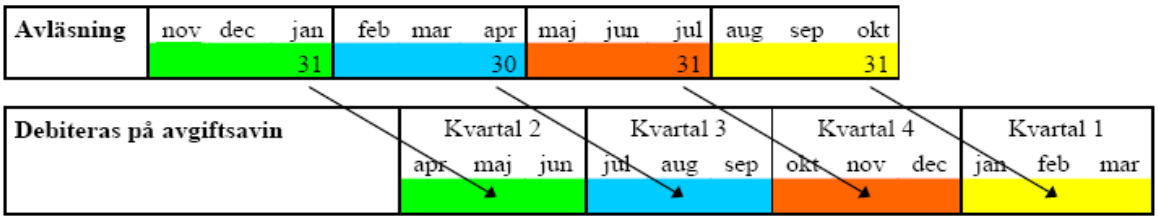
Föreningen har ett avtal med ***Bredbandsbolaget*** som ger alla lägenheter tillgång till en Internetuppkoppling. Abonnemangskostnaden ingår i årsavgiften. Inkoppling av bredbandet sker enklast genom ett telefonsamtal till Bredbandsbolaget 020-71 00 70 med hänvisning till föreningens gruppanslutningsavtal. Bredbandsbolaget tar ut en anslutningsavgift.

Avtalet innebär också att medlemmar i Gransätra brf kan ansluta sig till ***Bredbandsbolagets*** telefoni och därmed slippa alla fasta abonnemangsavgifter. Även för telefoni tar Bredbandsbolaget ut en anslutningsavgift.

Bredbandsanslutningen i din lägenhet är föreningens gemensamma egendom. All åverkan på denna i samband med renovering eller annat kommer att debiteras lägenhetsinnehavaren.

Cyklar och barnvagnar
Av brandsäkerhetsskäl får inte större föremål som t.ex cyklar och barnvagnar ställas i trapphuset. Vi hänvisar till de speciella barnvagnsutrymmen som finns i varje huskropp och till de separata cykelhusen. Tänk på att dessa utrymmen alltid skall hållas låsta.

El
I Gransätra tillämpar vi enhetsmätning av el, vilket innebär att det är föreningen som tecknar avtal med nät- och elleverantörerna. Du som enskild medlem har därför inget eget el-abonnemang. Lägenheternas elförbrukning avläses kvartalsvis den 31januari, 30 april, 31 juli och den 31 oktober. Kostnaden debiteras därefter med en tredjedel per månad på hyres- och avgiftsavierna från HSB för april – juni, juli – september, oktober – december och januari – mars, enligt nedanstående schema.



Elektroniska nycklar
Se nycklar

Entré och trapphus.
Portarna skall vara låsta mellan kl. 21.00 och 05.00. Av brandsäkerhetsskäl skall källardörrar alltid hållas stängda. För blomlådorna i anslutning till förstukvistarna ansvarar de boende i respektive port.

Fastighetsskötare
Fastighetsskötaren svarar för den löpande skötseln av vårt område. Fastighetsskötarexpeditionen finns i anslutning till Panncentralen. Dit anmäler du eventuella fel i den egna lägenheten eller i de gemensamma utrymmena. Öppettider är torsdagar mellan 07.30 - 08.00. Telefon till expeditionen **08-88 92 28** eller till felanmälan **08-711 41 71**. Du kan också felanmäla genom att skicka ett mail till: felanmalan@sjodalen.se eller genom ett meddelande i expeditionens brevlåda eller på telefonsvararen.

Felanmälan
Felanmälningar skall i första hand ske till vår fastighetsskötarexpedition, se ovan. Fastighetsskötaren har telefontid enligt anslag i portarna.

För akuta serviceåtgärder, som absolut inte kan vänta till nästa dag, kan man ringa den fastighetsjour, som föreningen har avtal med. Jourutryckning är mycket dyrt och får därför endast användas i yttersta nödfall. Missbruk av jourtjänsten debiteras beställaren. För upplysning om telefonnummer och jourföretag se anslag i porten. Vid elavbrott kan man ringa Fortums jourtelefon 020-44 11 00 och få information om större driftproblem.
Beträffande ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren, se även under *Underhåll* nedan.



Fond för inre underhåll
Till lägenheten kan finnas en fond för inre underhåll. Fonden kan användas för ersättningsanskaffning av vitvaror och för underhållsarbeten. Önskar du använda medel ur fonden så kontakta vicevärden. Från och med år 2002 sker inte längre några avsättningar till fonden för inre underhåll.

Föreningslokal
I Föreningslokalen, som ligger på gaveln till port 41, finns vicevärdsexpeditionen, styrelserum och styrelsens arkiv samt Vävstugan. Här ligger också föreningens Träfflokal, som kan utnyttjas för möten, barnkalas och liknande. Av hänsyn till de närboende är det inte tillåtet att spela hög musik i lokalen. Träfflokalen bokas hos vicevärden

Förråd
Är ditt lägenhetsförråd för litet eller behöver du ett extra förråd? Föreningen har ett antal förråd för uthyrning. Om du är intresserad, så kontakta vicevärden så sätter han upp dig på en väntelista.

Försäkring
Föreningens fastighetsförsäkring täcker skador på byggnad. Fastighetsförsäkringen täcker däremot inte skador på din egen egendom eller på den egendom som du är underhållsskyldig för enligt föreningens stadgar. Du ska alltså ha en egen hemförsäkring med ”bostadsrättstillägg”.

Garage
Se *Parkering*

Golvbrunnar
Se *Avlopp*

Grillning
Föreningsstämman har beslutat att inte tillåta grillning med gasol- eller kolgrillar på balkonger eller uteplatser, som tillhör lägenheten. Däremot går det bra att använda elgrill.

Grovsoprum
Grovsoprummet är till för normala grovsopor och får endast användas av boende i föreningen. Här finns behållare för källsortering av papper/kartong, glas, batterier och elsopor. Kartonger ska givetvis skäras ner och plattas till innan de får kastas. Vi betalar avgift per kubikmeter så en tomkartong blir ganska dyr som sopa, om den inte är tillplattad. Miljöfarligt avfall, som t.ex. alla typer av målarfärg, bildäck, kyl- och frys mm får inte ställas i soprummet – det ska lämnas till en miljöstation / återvinningsstation.
För att avgöra vad som är ”normala” grovsopor måste man ibland använda sitt sunda förnuft. Exempel på icke normala grovsopor, som alltså inte får dumpas i soprummet, är byggavfall och rivningsmaterial från ombyggnader och reparationer, som t.ex. gammal köksinredning, vitvaror och garderober.



Gårdar
Gräsmattor, planteringar och lekplatser är en viktig del av vår boendemiljö. De kräver inte bara skötsel utan också aktsamhet. Gräsmattorna kan mycket väl användas till lek och nöjen men de slits förfärande snabbt när man tar genvägar över dem. Använd gångvägarna! Moped- eller motorcykelåkning samt fotbollsspel är inte tillåtet på gårdarna. Släng inte fimpar och skräp på marken. För blomlådorna i anslutning till förstukvistarna ansvarar de boende i respektive port.

Gästparkering
Gästparkeringarna är till endast för våra besökare. Du som bor här är skyldig att ha en egen parkeringsplats eller ett garage, som du ska använda. Endast i undantagsfall och för kortare besök i lägenheten kan du få ställa dig på en besöksplats.



Vi har skyltar vid alla infarter till området som visar att Gransätra är ett ***Gångfartsområde.***

Enligt trafikförordningen 8 kap § 1 betyder skylten att:

- **Fordon får inte föras med högre hastighet än gångfart.**
- **Fordon får inte parkeras på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser.**
- **Fordonsförare har väjningsplikt mot gående.**

Parkeringstiden på gästparkeringarna är begränsad till 24 timmar. Har du besökare som har behov av längre parkeringstid kontakta vicevärden för särskilt parkeringstillstånd.

Hemsida
Gransätra har en egen hemsida på internet. Här kan du få information om föreningen och våra aktuella projekt. Här kan du också göra egna inlägg och annonser. Hemsidan nås genom *www.hsb.se/stockholm/gransatra* eller *www.hsb.se / kontakt*, där du skriver in ”Gransätra” i rutan under ”sök bostadsrättsförening”. Man kan också googla ”HSB Gransätra”.

En god översikt över Gransätras websidor får man genom att gå till *www.hsb.se/stockholm/gransatra/lankar* och välja ”Våra webbsidor” i vänsterspalten.

Hobbylokal



Föreningen har en hobbylokal. Lokalen får användas för enklare snickerier och cykelreparationer (ej moped eller andra motorfordon). Nyckel till hobbylokalen kan kvitteras ut hos vicevärden mot en deponeringsavgift på 500 kr. Avgiften återbetalas när nyckeln återlämnas.

Husdjur
Ägare till katter, hundar och andra husdjur ska noga övervaka sina husdjur, så att de inte förorenar, exempelvis kissar inomhus eller på gårdarna i barnens sandlådor eller för oljud.
I Lagen om tillsyn över hundar och katter står det:

> *"Hundar och katter skall hållas under sådan tillsyn som, med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs, för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter".*



Tänk också på att många kan vara rädda för hundar och katter och att många lider av allergiska besvär.

Internet
Se *Bredband* resp *Hemsida*

Kabel-TV
Föreningen är ansluten till kabel-TV. Ett basutbud ingår i årsavgiften. Önskas utökat utbud kontakta vår kabel-TV leverantör ***ComHem***, tel. 0771-55 00 00.

Kompost
Se *Ale-trumman*

Kondens på fönstrens utsida
Sedan vi installerat isolerrutor i energisparsyfte i våra fönster, så uppträder ibland kondens på ytterrutans utsida. Detta sker oftast under klara vår- och höstnätter och beror på att glasets utsida ibland blir kallare än uteluften, på samma sätt som framrutan på en bil kan få rimfrost. Kondensen är ofarlig och är ett tecken på att fönstret har god värmeisolering. Kondensen brukar försvinna så snart uteluften blir varmare.

Köksfläkt
Våra fastigheter är utrustade med ett system för tryckstyrd ventilation, vilket innebär att man kan ha en godkänd köksfläkt ansluten till ventilationssystemet.
Fläkten ska uppfylla följande villkor: Grundflödet måste ställas in så att det lägsta flödet är 10 liter/sekund och det högsta är 55 liter/sekund.

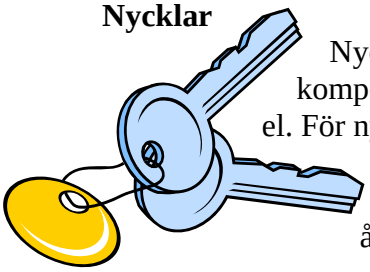
Föredrar du en kolfilterfläkt är det inget som hindrar.

Markiser
Vill du montera markiser på dina fönster måste du skriva på en förbindelse att du övertar ansvaret för fönstrets yttersida (karm och båge). Färg och montering skall ske enligt föreningens regler. Markiserna skall hållas i gott skick.

Medlemsavgift HSB
Brf Gransätra är medlem i HSB Stockholm. Föreningen betalar både egen och medlemmarnas avgift till HSB.

Motioner
Se *Stadgar, Stämma, Styrelse*

Nycklar



Nycklar eller nyckelbrickor till tvättstuga, biltvätthall, cykelhus, grovsoprum och kompost kvitteras ut hos vicevärden mot en deponeringsavgift på 100 kr per nyckel. För nyckel till bastu och hobbylokal är deponeringsavgiften 500 kr. Avgiften återbetalas när nyckel återlämnas. Det är självklart inte tillåtet att kopiera nycklar till gemensamma lokaler. Vid överlåtelse av lägenheten skall nycklarna återlämnas till vicevärden.

De *elektroniska nyckelbrickorna* till tvättstugan används både för att boka tvättider och för att komma in i tvättstugan. Användning av elektroniska nyckelbrickor skapar en logg på föreningens server över inpasseringar och start av tvättmaskiner. Loggen används uteslutande till att skapa ett underlag för debitering av tvättmaskinanvändningen. Datainspektionen har gett ut noggranna instruktioner över hur en sådan logg får användas. Datainspektionens regler gör det t.ex. omöjligt för föreningen att kontrollera boendes vanor eller att kontrollera vem som eventuellt misskött städning i tvättstugan. Loggen sparas i högst tre månader som underlag för debiteringen och gallras därefter.

Ombyggnad
Du har rätt att göra förändringar i bostaden. Däremot får du inte utan styrelsens godkännande göra några väsentliga ändringar, som att flytta dörrar och väggar eller ändra ledningar för vatten, avlopp, värme eller el. Detsamma gäller för ventilationskanaler och anordningar för informationsöverföring, d.v.s. kabel-TV och bredband.
Hos vicevärden och på hemsidan finns en blankett, som kan användas för att söka tillstånd till ändring i lägenheten.

Informera gärna dina grannar i trappuppgången om du tänker utföra reparationer som kan medföra störande ljud. Det är alltid bra för grannsämjan! Tänk också på att undvika att arbeta efter kl. 21.00 och att inte börja alltför tidigt på helgdagsmorgnar.

Panter
Lägenheten kan belånas. Kreditinstituten ger mer information om detta. Föreningen har ett avtal med HSB Stockholm, som för register över panter och som sköter den praktiska hanteringen. Föreningen tar ut kostnaden för pantsättningen av bostadsrättshavaren. Kostnaden är enligt stadgarna 1 % av prisbasbeloppet.

Parabolantenn
Det är inte tillåtet att ha parabolantenn på fasaden eller utsidan av balkongräcket - men gärna på insidan.

Parkering och garageplatser
Boende i föreningen, som är innehavare av bil, skall hyra p-plats eller garage hos vicevärden. Innehavaren av p-plats skall själv se till att den hålls fri från snö. Den som hyr garage får inte använda det till annat ändamål än som biluppställningsplats. Parkeringsplats eller garage får inte heller användas som uppställningsplats för skrotbilar. I de fall det inte finns lediga parkerings- eller garageplatser, fördelas dessa till medlemmarna enligt turordning på väntelistor. Parkerings- och garageplatser uthyrs separat och följer inte med lägenheterna vid försäljning. Se även *Gästparkering*.



Protokoll
Protokollen från styrelsesammanträden är inte offentliga eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.
Protokoll från föreningsstämmor ska enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. De finns anslagna i föreningslokalen och kan också läsas på vår hemsida.

Renoveringsarbeten
Om du vill göra mer omfattande renoveringsarbeten måste du i förväg kontakta vicevärden. Detta för att undvika förändringar som kan vara till nackdel för föreningen eller annan medlem. Vid ombyggnader och reparationer får rivningsmaterial, t.ex. gammal köksinredning, inte ställas i grovsoprummet. Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad forsla bort materialet. Se även *Ombyggnad.*



Reparationer
Se *Underhåll*

Skadedjur
Om du upptäcker kryp eller baggar i lägenheten, skall detta omedelbart meddelas styrelsen. Styrelsen är skyldig att vidta erforderliga åtgärder för att utrota ohyra.



Sopor
Hushållssopor slängs i sopkärlen vid entréerna. Övriga sopor skall lämnas i grovsoprummet vid panncentralen. Där finns också behållare för källsortering av papper/kartong, glas, batterier och elsopor. **OBS! Miljöfarligt avfall, som t.ex. alla typer av målarfärg mm, får inte ställas i soprummet - det skall lämnas till miljöstation.** Du kan läsa mer om detta längre fram i avsnittet ***”Bli vän med dina sopor”.*** Se även *Grovsoprum*.

Stadgar, Stämma och Styrelse
Föreningens stadgar styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. Brf Gransätra har antagit HSB:s korta normalstadgar. Till dessa hör ett komplement som innehåller ett urval av paragrafer i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.



Stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket. De finns också tillgängliga hos vicevärdsexpeditionen och på föreningens hemsida.

Styrelsen väljs på årsstämman enligt stadgarnas bestämmelser. Vilka som sitter i föreningens styrelse framgår av bl.a. anslag i portarna, årsredovisningen, på hemsidan eller i Bolagsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår också vilka som är firmatecknare.

Brf Gransätras räkenskapsår löper från den 1 maj – 30 april. Årsstämman skall hållas före oktober månads utgång varje år. Vid årsstämman samlas föreningens medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen ska presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning.

Varje medlem kan när som helst under året komma till styrelsen med förslag till verksamheter eller åtgärder. Förslag som man vill att årsstämman ska ta ställning till kallas motioner och ska skickas till styrelsen senast före augusti månads utgång.

Telefon
Se Bredband/ IP- telefoni.

Trädgårdsavfall
Intill grovsoprummet finns en inhägnad för trädgårdsavfall. Se ”***Bli vän med dina sopor”.***

Träfflokal
Se *Föreningslokal*

TV
Se *Kabel-TV*

Tvättstuga



I källaren till huset 21-25 finns tvättstugan, ingång från gavlarna. Vi har två vanliga tvättstugor och en grovtvättstuga. Tvättmaskinerna är försedda med automatisk tvätt- och sköljmedelsdosering. För att kunna få tillgång till tvättstugan och bokningssystemet måste man ha en nyckelbricka, som kan hämtas på vicevärdsexpeditionen mot en pant på 100 kr. Användningen av tvättstugan registreras genom nyckelbrickan och debiteras på avgiftsavierna. Kostnaden är tolv kronor för tvätt i 30 – 60 grader. För tvätt i 95 grader och för grovtvätt betalar du 15 kr. I tvättkostnaden ingår tvätt- och sköjmedel.

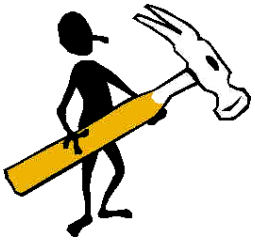
Tvättiderna är 07.00 - 22.00 på vardagar och 09.00 - 21.00 på lör- sön- och helgdagar.

Tvättstugorna och torkrummen bokas antingen på bokningspanelen i tvättstugan eller på föreningens hemsida. Det är endast möjligt att boka två tvättpass åt gången.

Det är endast den som bokat tiden som kan komma in i tvättstugan eller torkrummet. Har man inte börjat tvätta inom 30 minuter från bokad tid blir man automatiskt avbokad. Torktiden är förskjuten med 30 minuter i förhållande till tvättiden. Man har också möjlighet att komma in i tvättstugan under 30 minuter efter avslutat pass för att hämta sin tvätt.

Underhåll och reparationer.

I en bostadsrättsförening gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation mm, som föreningen försett lägenheten med. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättshavaren för det. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats förråd och dylikt. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att reparera skada som uppkommit. I den mån det beställs underhålls- eller reparationsarbeten via föreningen, som faller inom lägenhetsinnehavarens ansvarsområde, kommer detta att debiteras bostadsrättshavaren.



Bostadsrättshavaren är skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar. *I ”Vem ska underhålla bostadsrätten?”* finns en förteckning över vem som har underhållsansvaret för vissa vanliga åtgärder.

Uteplatser tillhöriga lägenheten

Det är tillåtet att odla, plantera och lägga plattor på uteplatsen. Det skall emellertid göras på ett snyggt sätt. Växter som planteras mot angränsande uteplatser får inte vara högre än spaljéerna. Träd får inte planteras så att de skuggar någon granne.

På de uteplatser där det finns källarlokal får ingenting planteras eller placeras på en 1 meter bred remsa utefter husfasaden. På den nästföljande 1 meter breda ytan får ingenting planteras eller placeras som är högre än 1 meter. **OBS: utrymningsväg från lokalerna.**

Gräsklippning och övrig skötsel av uteplatsen svarar medlemmen för. Detta gäller också för trappan till balkongen på de uteplatser där det finns källarlokal. Medlemmen svarar även för att staketet, vid behov, rengöres och målas. Föreningen håller med färg. Vid uppenbar vanvård äger föreningen rätt att föranstalta om målning på medlemmens bekostnad.

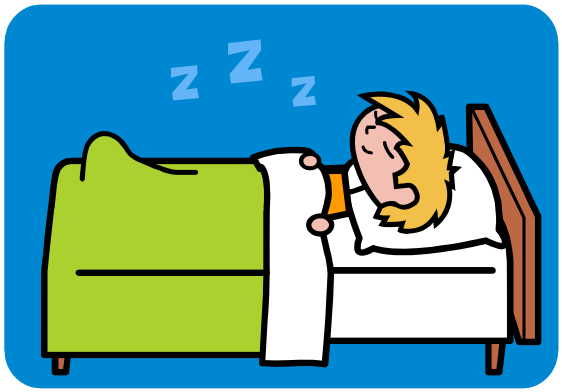
Varmvattenmätning
I varje lägenhet finns mätare som avläser varmvattenförbrukningen från duschrum, badrum och kök. Lägenhetens totala varmvattenförbrukning avläses och kostnaden debiteras på avgiftsavin från HSB med samma periodicitet som elförbrukningen. Syftet med den individuella debiteringen är att varje medlem själv kan följa och påverka sin förbrukning.

Vicevärd
Föreningens vicevärdsexpedition har adressen Gransätragränd 43 och finns på gaveln vid Gransätragränd 41. För aktuell kontaktinformation se anslag i portarna.

Vicevärden sköter bl.a. uthyrning av lokaler, garage, p-platser och extraförråd. Vicevärden skall alltid kontaktas i samband med större reparationer, andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lägenhet. Vill du hyra träfflokalen eller övernattningsrummet skall du även då kontakta vicevärden. Vid brådskande fel kan du även vända dig till vicevärden om fastighetsskötaren inte skulle vara anträffbar.

Överlåtelse av lägenhet
Överlåtelse av bostadsrätt skall anmälas till vicevärden. I samband med överlåtelsen skall föreningen göra en syn av lägenheten. Den tillträdande ägaren ska godkännas av styrelsen. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift för att täcka det administrativa arbetet när bostadsrätten säljs. Överlåtelseavgiften är enligt stadgarna 2,5 % av prisbasbeloppet.

Övernattningsrum
Övernattningsrummet kan disponeras av föreningens medlemmar och gäster. Det bokas och betalas hos vicevärden.



Vem ska underhålla bostadsrätten?

Fördelningen gäller för egendom som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera

Brf = bostadsrättsförening Brh = bostadsrättshavare

Väggar i lägenhet	**Brf:s ansvar**	**Brh:s ansvar**	**Anmärkning**
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	*		
Icke bärande innervägg		*	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum
Golv			
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet.		*	T.ex. tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Innertak i lägenhet			
Innertak inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		*	T.ex. puts och stuckatur
Dörrar			
Ytbehandling utsida ytterdörr	*		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka m.m.		*	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr		*	
Fönster och fönsterdörrar			
Karm och båge	*		
Yttre målning	*		
Glas, spröjs, kitt		*	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m.m.		*	
Inre målning samt målning mellan bågarna		*	

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
VVS- artiklar m.m.			
Avloppsledning med golvbrunn	*		Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring		*	(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
Tvättställ. Blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang. WC-stol		*	
Tvättmaskin, torktumlare. Torkskåp. Tvättbänk		*	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Ventilation och värme			
Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation	*		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon		*	Från- och tilluftsventiler. Inställningen får inte ändras. Brh svarar för rengöring.
Utluftsdon, springventil		*	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		*	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	*		Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork		*	Som bostadrättsinnehavaren har försett lägenheten med
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		*	
El- artiklar			
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare o jordfelsbrytare		*	
Byte av säkring		*	I lägenhet och tillhörande utrymmen
Motorvärmaruttag	*		Säkringar byts av den som hyr bilplatsen

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkning
Förråd, gemensamma utrymmen m.m.			
Gemensamma utrymmen	*		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		*	Samma regler som för underhåll i lägenheten
Garage	*		
Mark, uteplats m.m.			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt		*	Enligt nyttjanderättsavtal med bostadsrättshavaren
Staket och grindar	*		Trävirket
Staket och grindar		*	Rengöring och målning. Föreningen håller med färg
Snöskottning och renhållning		*	Gäller t.ex. balkong eller uteplats
Balkong och altan			
Målning av balkongfrontens utsida	*		
Ytbehandling av tak, sidor och golv samt insidan av balkongfront		*	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan		*	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brh och brf
Övrigt			
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		*	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		*	
Torkställning i badrum		*	
Anordning av informationsöverföring, t.ex bredband och kabel-TV		*	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare, underhåll av		*	Föreningen byter brandvarnare med 8 – 10 års mellanrum. För övriga byten pga skadegörelse e. dyl. svarar brh.

Bli vän med dina sopor

- en liten rundtur och vägledning

Sopor är allvarliga saker, dyra kan de också bli för oss som bor i Gransätra. Men rätt behandlade kan de bli till stor nytta och till och med hjälpa oss att spara pengar. Visste du förresten att av de grovsopor vi kastar kan 85 procent brännas och ge fjärrvärme, fem procent återanvänds i stålverk, medan bara tio procent hamnar på soptippen.

Rätt sopa på rätt plats, det är själva utgångspunkten för umgänget med det avfall vi åstadkommer. Så låt oss göra en rundtur och stifta närmare bekantskap med vad Gransätra kan erbjuda för att göra din sophantering bättre och effektivare. Vi börjar i grovsoprummet, i det innersta rummet, där den imponerande Ale-trumman håller hus.

Minst en tredjedel av hushållsavfallet går att kompostera och här spelar vår kompostmaskin, **Ale-trumman** en central roll. Av 100 kg avfall får man 10 kg jordförbättringsmedel. Allmänt gäller att



avfallet ska finfördelas eller smulas sönder. Det gör att fukthalten kan behållas och att materialet blir mer tillgängligt för mikroorganismerna. Nedbrytningen går helt enkelt snabbare. Öga mot öga med Ale-trumman ställs vi omedelbart inför en knepig fråga: vad får man och vad får man inte stoppa ner i ”apparaten”? Närmare instruktioner hittar du på plats eller kan få hos vicevärden. Här bara några tips.

Kompostera
Mat- frukt- rot- och grönsaksrester
Hushållspapper och servetter (ej klorblekt)
Kaffesump, kaffefilter, teblad, äggskal
Rens från fisk och skaldjur
Spån och frön från djurburar (ej kattsand)

Kan inte komposteras
Plast, läder, blöjor, bindor, tops, bomull
Dammsugarpåsar, gummiband, snören
Snus, tuggummi, cigarettfimpar,
Kapsyler, vinkorkar, pappförpackningar



Naturligtvis ska du också njuta av de fördelar som Ale-trumman erbjuder. Det jordförbättringsmedel som kommer ut ur den hittar du bakom f d panncentralen, i lådor för **efterkompostering**. Där finns det också möjlighet att finfördela materialet ytterligare med hjälp av den gallerförsedda behållaren, strax till vänster när man kommer in på området. Utspätt med vanlig matjord ger detta extra växtkraft i blomkrukorna.

I samma rum som Ale-trumman finns behållarna för **glasåtervinning**. Glöm inte att skölja flaskorna och ta bort kapsyler.



Vi vandrar vidare bland grovsopens hemligheter och kommer till yttre rummet, där studerar vi behållarna för **tidningsinsamling**. Tömning sker varje vecka. **Kartonger och annat papper** ska plattas till så mycket det går. Använd papperskniven som finns upphängd på fyndhyllan, om det behövs**.** Det lönar sig att fylla behållarna så kompakt som möjligt.

Vi vänder ryggen åt tidningarna och betraktar i stället backen för **elektronikskrot.** Detta får förstås inte läggas bland vanliga grovsopor eller hushållssopor utan måste behandlas separat. Detta gäller självfallet också **batterier** och **lampor/lysrör** som har sina egna behållare på samma plats. Hämtning sker var åttonde vecka.



*

När du nu skådat all denna härlighet kanske du drar den slutsatsen, att det är dags att vandra vidare. Och att det som inte räknats upp med gott samvete kan kastas i backarna för de alldeles **normala grovsoporna.** Eller om det rör sig om riktigt stora och tunga prylar, helt enkelt ställa dem på golvet så kommer allt att lösa sig. Det är en helt felaktig slutsats, ty nu är vi framme vid undantagen, det som kallas **farligt avfall.**

Det är inte tillåtet att ställa in **kyl- och frysskåp** i grovsoprummet eftersom de kan innehålla freon och kräver särskilt omhändertagande. Om någon bryter mot denna regel debiteras föreningen extra för varje föremål. För den som vill bli av med sin gamla kyl eller frys finns olika alternativ. Exempelvis att kräva, att säljaren av det nya fraktar bort den gamla utrustningen. Du kan förstås själv forsla bort prylarna.

Vid ombyggnader och reparationer får rivningsmaterial, t.ex. gammal köksinredning, vitvaror och garderober inte ställas i grovsoprummet. Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad forsla bort materialet.

Inte heller **färgburkar och bilbatterier** får lämnas i grovsoprummet. De ska transporteras till en MILJÖSTATION. Närmaste sådana finns vid OKQ8 i Skärholmen. Slutligen vill vi nämna att **Bildäck** ska lämnas till däckfirma eller till en återvinningscentral.

Kostnad: Vi betalar årligen drygt 100 000 kronor för omhändertagandet av alla grovsopor. Sammanfattningsvis: allt på sin anvisade plats i grovsoprummet. Packa ordentligt. Tryck och samla ihop så mycket som möjligt. Kasta inte in saker huller om buller.

Tänk på **Myrorna**. I stället för att slänga en soffa i grovsopen eller en bokhylla, ring Myrorna så hämtar de efter överenskommelse. Tel. 020-140 00 44.

*



Innan vi lämnar grovsoporna kan du gärna förströ dig en stund vid **fyndhyllorna**. Ta för dig av det som finns, det är gratis. Ställ gärna dit några egna fina saker för att glädja dina grannar i Gransätra. Nu vandrar vi vidare.

*

På parkeringen mitt emot soprummet står en Emmaus-behållare där vi kan lämna **kläder och skor**. Kläderna ska vara hela och rena, men inte nödvändigtvis nytvättade. Skydda kläderna genom att lägga dem i påsar. Man kan även lägga ner andra rena och hela textilier, t ex dukar och handdukar. Likaså tas garner emot.



Så sneglar vi åt sidan och upptäcker ett stort staketomgärdat utrymme där vi förvarar **trädgårds- och växtavfall,** exempelvis löv och grenar från våra gemensamma gårdsstädningar, krukväxter som sett sina bästa dagar och vissna blommor. Glöm bara inte att ta med krukor, plastpåsar och annat emballage till soprummet eller hem igen.

Eftersom vi nu strax är färdiga med vår rundvandring kanske vi kan få ge lite faktainformation. Det handlar om pengar. Föreningen har under tidigare år betalat tiotusentals kronor för transport och deponering av trädgårdsavfall. Men sedan år 2001 har vi inte betalat en enda krona och har inte längre några problem med skenande transport- och deponiavgifter. Vi fixar det själva och tillsammans och återvinner dessutom alltihop, med hjälp av några enkla knep:

- Ris och grenar och vedartade växter för sig. Det körs i flismaskinen till flis, som kan användas istället för barkmull.
- Ogräs, löv, snittblommor och gräsklipp läggs i en annan hög och förvandlas till fin jord.



Men varken flismaskinen eller komposteringen av växtdelar sköter sig självt. Några engagerade medlemmar satsar många frivilliga och obetalda arbetstimmar på arbetet. Någonting vi alla inom föreningen har stor anledning att sätta värde på och tacka för.

Får jag gå hem nu? undrar du. Naturligtvis, men vi följer dig till porten för säkerhets skull och stannar till ett ögonblick framför **sopsäckarna vid ingången**. En sista information innan vi släpper dig.

Det finns stora pengar att spara på att hålla nere volymen av hushållssopor. Skulle säckarna vid den egna porten ändå bli fulla, titta då vid grannens port om det inte finns plats där. Absolut olämpligt är det att proppa säcken så full, att locket inte går att stänga. Det ser otrevligt ut, luktar illa och ger fåglarna tillfälle att sprida soporna.

*

Hoppas att rundturen har gjort dig till en ännu bättre vän med dina sopor. Det har vi alla nytta och glädje av.

För ytterligare information kontakta styrelsen

Storstockholms brandförsvar

Om det börjar brinna

Rädda
Det första och viktigaste steget är att du räddar dig själv och andra människor som är i fara. Det gäller oavsett vilken olyckstyp det handlar om. När det brinner är det viktigt att komma ihåg att den säkraste utrymningen sker krypandes på golvet, då den giftiga brandröken stiger uppåt. Vidare ska du stänga dörrar efter dig. Det fördröjer såväl brandens som den farliga rökens spridning.

Varna
Steg nummer två är att du varnar andra i närheten, så att även de också kan sätta sig i säkerhet.

Larma
När alla är i säkerhet ska du larma räddningstjänsten genom att ringa SOS på telefonnumret 112. Där ska du så snabbt som möjligt ge information om vad som hänt.

Släck
Om det rör sig om en brand, och när allt ovan är gjort kan du själv försöka släcka elden. Dock är det mycket viktigt att du gör det på ett säkert sätt och ser till att inte riskera din egen hälsa.
Om du inte kan släcka, stäng in elden! Det fördröjer brandförloppet.



Stäng dörren — röken dödar!

Stäng in branden!
Brinner det i **din** lägenhet – ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Larma 112.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!
Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – **stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda!** Röken är livsfarlig och dödar snabbt. Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut. Din lägenhet kan stå emot brand och rök i 30 till 60 minuter.
Kom ihåg att kontrollera din brandvarnare!

Läs mer på Brandförsvarets hemsida: www.storstockholm.brand.se

Brf Gransätra

