

Riktlinjer för BRF Körsbäret

Champinjonvägen 21–27, Hammarö



Vi i styrelsen hälsar dig välkommen till Brf Körsbäret och skickar med råd och

anvisningar för att du ska trivas. Bostadsrättsföreningen Körsbäret omfattar

Champinjonvägen 21, 23, 25 och 27 med mellanliggande garage/förråd.

1. Inledning/Om dokumentet

1.1 HSB Riksförbunds normalstadgar 2003 samt nya bostadsrättslagen ligger till grund för föreningens riktlinjer.

I stora drag: Bostadsrättsföreningen Körsbäret äger/ansvarar, i regel, för allt utanför din entrédörr/balkongdörr. Varje år beslutas på årsstämman om värmepannan ska ägas av föreningen eller den enskilde medlemmen. Hittills har pannan ägts av föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren "äger" det som är innanför väggarna i befintlig lägenhet. Detta innebär att **innan** all förändring/byggnation som önskas göras, ska en ansökan/skrivelse lämnas in till styrelsen.

2. Gemensamma områden

2.1 Soprum finns i husen med brevlådor på. I våra två soprum hittar du källsortering av tidningar, plast, papp, glas mm (Häfte från Sita bifogas). Övrigt avfall lämnas på Hammarö återvinningscentral. Nyckel till stegen finns här om någon behöver låna den.

Brandsläckare finns innanför dörren i soprummen. Se efter var den sitter och läs instruktionerna så att du vet hur den fungerar när det behövs.

2.2 Komposter finns det tre stycken vid varje sophus. De är avsedda för sönderklippta växtdelar och utrangerade krukväxter, te/kaffesump med filter, skal/rester av frukt och grönsaker, servetter/hushållspapper (ej tidningar) och krossat äggskal. Fiskrens/räkskal, köttrester, ägg, matrester och ogräs får inte läggas i komposten. Strö över lika mycket jord från komposten med "färdig jord" som ditt kompostavfall. Den ena komposten är "aktiv" mittersta är "vilande" och den som är av annan modell än de andra är "färdig jord". Lägg alltid komposten i den "aktiva" lådan. Vattna och rör om i komposten vid behov. Ta gärna av den "färdiga jorden".

2.3 Parkering av bilar ska i första hand ske i garagen eller på markerade parkeringsplatser. Garageutrymmet får med tanke på säkerhetsrisken, inte användas som förråd.

Det finns även några parkeringsplatser mellan garagen som inte får användas vid snöfall (plog väg). På gatan kan man parkera på samma sida som garagen/förråden, men undvik parkering på lekparkssidan p.g.a. olycksrisken. Observera att det råder parkeringsförbud på gatan närmast hus 23.

Långtidsparkering på markerade parkeringsplatser är inte tillåtet. Maximal tid att parkera är 7 dygn.

2.4 Mellan bostadshusen får bilar endast köras in **vid in- och utlastning**. Kör försiktig och akta barn. Varje gång vi kör in och ut från innegårdarna ökar risken för olyckor. Parkering är förbjudet, då det är viktigt att det alltid finns plats för eventuella uttryckningsfordon.

2.5 Biltvätt får vi enligt miljölagarna inte ägna oss åt på området.

2.6 Snöröjning av större gemensamma ytor görs av extern entreprenör. Framför lägenheterna och garage är det respektive lägenhetsinnehavares ansvar att skotta och hålla rent/halkfritt.

2.7 Sandning av gångvägar kan göras med hjälp av sandspridare som finns i soprummen. Saknas sand meddela detta till vicevärden. Sandning hjälps vi åt med, var och en gör detta vid behov. Sandlåda finns på utsidan av soprummen.

2.8 Städdag brukar vi ha på en solig lördag i april/maj varje år samt en höstdag vid

behov. Då gör vi våra gemensamma områden fina. Föreningen bjuder på fika. När det är dags kommer det upp meddelande på anslagstavlorna. Passa på att ta detta tillfälle till att lära känna dina grannar och att göra en insats för föreningen.

2.9 Trapporna oljas in en gång om året. **OBS** Nedre utrymmet vid/under trappan tillhör bostadsrättsföreningen (inte enskilda bostadsrättsinnehavare). Detta område får inte spärras av enskild medlem.

2.10 Häckar och rabatter på både bak- och framsidor sköts av lägenhetsinnehavaren på nedre plan.

2.12 Husdjur får inte störa grannar. Agera med omdöme och sunt förnuft. Vi har många katter och hundar i området så hänsyn behövs. Beakta kommunens riktlinjer.

2.13 Odling i pallkragar får ske efter anvisning från styrelsen.

3. Riktlinjer för uteplatser/utanför bostadsrätten i Brf Körsbäret

All renovering/byggnation ska ske utan ingrepp i befintlig fasad. Underhållsansvaret och åtgärdande av skador eller följdskador orsakade av medlem är alltid den enskilde medlemmens ansvar. Det är inte tillåtet att skruva/sätta upp t.ex. blomlådor, vädringsställ, hyllor, extra mellanväggar på yttre fasad utan godkännande från styrelsen.

Vid önskemål om förändring och innan något arbete påbörjas, måste en skriftlig ansökan lämnas till styrelsen då detta berör BRF:s "utseende".

Vid misskötsel/bristande underhåll har styrelsen rätt att klippa ner/ta bort delar som ej är underhållna eller felaktigt uppsatta.

3.1 Allmänt för boende på markplan Respektive lägenhetsinnehavare ansvarar för att den inhägnade gräsmattan sköts och hålls snygg och att altan/terrass/staket/mellanvägg/häck/rabatter sköts och underhålls. Plantering av buskar och rabatter kan göras inom inhägnaden. Buskar/träd får dock ej vara så stora att de skymmer eller ger skugga åt någon som ej önskar detta, och de får inte skada fasaden. Entrétrappan skall oljas in en gång om året och oljan tillhandahålls av vice värden.

3.2 Altan/Terrass

3.2.1 Altan/Terrass framsida Området framför det egna köksfönstret kan nyttjas som uteplats. Trätrall, stenläggning eller annat material får användas men får inte byggas högre än 20 cm från marken. Entrétrappan får ej byggas bort och ventilationen i husgrunden får inte byggas igen. Altanen/terrassen får inte sträcka sig längre än till gränsen där asfalten börjar. Detta område får inte glasas in.

3.2.2 Altan/Terrass baksida Altan/terrass kan anläggas på baksidan. Altanen får vara lika bred som lägenheten och får gå 3,6 meter ut från husväggen. Ventilationen i husgrunden får ej byggas igen. Inglasning/taköverbyggnad av altan på baksida kan ske men kräver styrelsens godkännande och ev bygglov.

3.3 Staket Respektive lägenhetsinnehavare får själv bekosta och underhållsansvar sitt staket på framsida, baksida eller mellan lägenheterna på baksidan. Målarfärgen bekostas av bostadsrättsföreningen och färgkoden eller färgen tillhandahålls av vicevärd. För att eftersträva enhetlighet ska staketet efterlikna utseendet på balkongernas räcken. Staketet ska vara vitmålat med lodräta staketspjälor och ha en max höjd om 90 cm från altangolvet eller marken.

3.4 Mellanvägg Respektive lägenhetsinnehavare får själv bekosta och underhållsansvar en förlängd mellanvägg på baksidan. Målarfärgen bekostas av bostadsrättsföreningen och färgkoden eller färgen tillhandahålls av vicevärd. För att eftersträva enhetlighet ska mellanväggar efterlikna utseendet på den befintliga

mellanväggen mellan lägenheterna på baksidan och vara lodräta. Den befintliga mellanväggen på baksidan tillhör föreningen och får ej förändras.

Mellanväggen på framsidan tillhör föreningen och får ej förändras. Mellanväggen ska ha en höjd om 180 cm från marken och längden ska vara i linje med trapphusets yttervägg.

Mellanväggen på baksidan får ha en max höjd om 150 cm från altangolvet eller marken och får förlängas lika långt som altanen/träräcket är men max 3,6 meter ut från husväggen.

3.5 Häck Istället för staket kan häckar planteras på framsida, baksida eller mellan lägenheterna på baksidan. Häckar ska eftersträva enhetlighet och häckar som planteras mellan lägenheter ska ske i samråd mellan båda lägenheternas medlemmar. Häck får vara max 150 cm hög och måste underhållas av medlemmen. Häck på framsidan kan planteras fram till asfalkanten och ersätta rabatten där.

3.6 Speciella bestämmelser.

Hus nr. 21 baksida

Staket eller häck placeras rakt ut från respektive lägenhet fram till tomtgränsen på bergskanten. Altan/terrass får byggas i höjd med golvytan i lägenheten.

Lägenhet 21 A – Yttre mellanvägg mot gångvägen får ha en max höjd på 210 cm från marken.

Hus nr. 23 baksida

Staket eller häck placeras rakt ut från respektive lägenhet, max 5 meter ut från husvägg men måste ske i samråd med samtliga medlemmar boendes i nedre botten i hus 23 samt efter beslut av styrelsen. Altan/Terrass får byggas ca 20 cm från marken. Tänk på ventilationshålen i grunden.

Lägenhet 23 A – Yttre mellanvägg mot soprummet får ha en max höjd på 180 cm från marken.

Hus nr. 25 baksida

Staket eller häck placeras rakt ut från respektive lägenhet fram t.o.m. asfalkanten och dess tänkta förlängning. Altan/Terrass får byggas ca 20 cm från marken. Tänk på ventilationshålen i grunden.

Lägenhet 25 A – Yttre mellanvägg mot gångvägen får ha en max höjd på 180 cm från marken, räknat från husväggen.

Hus nr. 27 baksida

Staket eller häck placeras rakt ut från respektive lägenhet fram t.o.m. grannfastighetens tomt. Altan/terrass får byggas i höjd med golvytan i lägenheten.

Lägenhet 27 A - staket mot vägen får ha en max höjd på 210 cm från marken.

3.7 Allmänt för boende på övre plan. Respektive lägenhetsinnehavare ansvarar för att målning och underhåll av balkongräcke görs vid behov. Trappan till övre plan är det de boende på övervåningen som oljar in. Olja tillhandahålls av vicevärden. **Blomlådor på**

övre plan ska sitta på insidan av räcket. Detta för att minimera rasrisken. OBS

blomlådor eller liknande får inte skruvas/spikas fast.

3.8 Balkong

3.8.1 Balkong framsida Balkongutrymmet utanför den egna ingången får nyttjas som uteplats. Löstagbar trätrall eller liknande får läggas och ytan får smyckas med t.ex. blommor. Stäm av med vicevärd innan montering av sol/vindskydd eller liknande sker. Fast montering av sol- och vindskydd får inte göras. Detta område får aldrig glasas in.

3.8.2 Balkong baksida Löstagbar trätrall eller liknande får läggas på betonggolvet. Stäm av med vicevärd innan montering av sol/vindskydd eller liknande sker. Fast montering av sol- och vindskydd får inte göras. Inglasning på baksida kan ske men kräver styrelsens godkännande och ev bygglov.

3.9 Markiser kan sättas upp efter godkännande från vicevärd samt tecknande av avtal för underhållsansvar. Markiser beställs från en av föreningen upphandlad leverantör samt enligt ett speciellt format och enhetlig färgkod. Dessa uppgifter tillhandahålls av vicevärd. Monteringen ska vara fackmannamässigt utförd. Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för direkta eller indirekta skador på fasad. Om markisen monteras ner ska fasaden återställas.

3.10 Gräsklippning Bostadsrättsföreningen har en åkbar gräsklippare. Denna ska användas endast för gemensamma gräsytor som vi förfogar över. Det ligger i vårt gemensamma intresse att vi sköter våra gräsmattor, därför måste vi alla för vår trevnads skull räkna med en viss arbetsinsats. Styrelsen tillsammans med frivilliga bostadsrättsinnehavare har valt, som besparingsåtgärd, att inte leja ut detta till entreprenör utan att göra detta själva.

3.11 Grillning Med anledning av brandrisken får grillning med gasol, kol, briketter, ved eller dylikt endast ske i markplan. Grillen placeras minst fyra meter från närmaste vägg. Med närmast vägg avses även balkong på våning två samt mellanväggar. Tändvätska får inte användas vid grillning. På balkongerna får grillning endast ske med el-grill. All grillning måste ske med förstånd och ansvar.

Tänk även på att rökning utomhus både på altan och balkong kan störa dina grannar så gör en överenskommelse vid problem.

3.12 Marschaller Det är inte tillåtet att tända marschaller på grund av olycksrisken. Använd gärna en övertäckt ljuslykta med ljus i istället. Vi måste tänka på djur och barn.

4. Din lägenhet/garage/förråd

4.1 Värmepanna förser dig med värme och varmvatten. För att den ska fungera bra måste två punkter ses över regelbundet. Om ni känner er osäkra visar vicevärden gärna er detta.

- ☐ Högst upp på framsidan finns ett filter som ska rengöras vid behov. Värmepannan indikerar när detta ska göras.
- ☐ Trycket på värmepannan ska ej understiga 0.5 bar. Rekommendationen är 1.5 bar.

Dessa punkter är mycket viktiga, vid vanvård får reparationer betalas av bostadsrättsinnehavaren. Mera råd finns i instruktionsfoldern som följer med pannan.

Vid störning i pannan, ring alltid till vicevärden. Ringer bostadsrättsinnehavaren själv reparatör, står inte föreningen för kostnaden.

Då värmepanna tillhör bostadsrättsföreningen så måste styrelsen meddelas om flytt/förändringar av innerväggar planeras.

4.2 Elementen kan luftas vid behov. Elementen ska alltid vara fullt påslagna, då det är pannan som styr temperaturen. Elementen får ej avlägsnas utan styrelsens godkännande.

4.3 Brandvarnare SKA det finnas 2 stycken av i varje lägenhet (en brandvarnare täcker endast 50 kvm). Brandvarnarna ska vara monterade enligt rekommenderade instruktioner – på innertaket. Glöm inte att kontrollera den samt byta batterier en gång om året. Tips är att göra detta vid första advent.

4.4 Skadegörelse/skador som till exempel klotter, trasiga stuprännor, vindskivor etc. ska rapporteras till vicevärden eller styrelsen innan åtgärd vidtas.

4.5 Bredband uppkoppling COM Hem & Bredbandsbolaget finns tillgängligt i samtliga 4 hus. OBS - abonnemang ingår inte utan skaffas och betalas av bostadsrättsinnehavaren.

4.6 Spröjs Fönstren tillhör bostadsrättsföreningen och därmed även våra spröjs. Bostadsrättsinnehavaren bestämmer själv om spröjs ska sitta uppe eller ej. Vid besiktning av lägenhet samt vid avflyttning ska spröjs vara monterade i fönstren

4.7 Ingrepp/förändringar i bostadsrätten Vid förändringar inne i bostadsrätten/vind, utrymme/förråd och garage skall styrelsen skriftligt informeras. Innan ingrepp/förändring sker ska bostadsrättsinnehavaren ha mottagit ett skriftligt svar från styrelsen.

Gäller det ändringar av innerväggar (ändrad planlösning), ledningar för avlopp, värme eller vatten måste man innan något arbete påbörjas lämna en skriftlig ansökan till

styrelsen samt få detta godkänt innan ingreppet/förändringen påbörjas. Vid förändring gällande utrustning av hjälpmedel i lägenheten skall detta vid flytt återställas.

4.8 Upplåtelse i andra hand

Upplåtelse i andra hand kan ansökas om för en period av ett (1) år och därefter finns möjlighet att ansöka om ytterligare ett (1) års upplåtelse i andrahand. Vid godkännande av andrahands-upplåtelse ska beaktas att antalet lägenheter som är uthyrda inte negativt påverkar föreningen samt dess skötsel. Avgift för andrahandsupplåtelser betalas till föreningen vid varje uthyrningstillfälle. Som nytt uthyrningstillfälle ses varje inkommen ansökan om upplåtelse i andrahand. Exempel på skäl till upplåtelse i andrahand är studier eller arbete på annan ort, prova på samboende eller annat särskilt skäl.

Ansökan ska ske skriftligt till styrelsen i god tid innan upplåtelse i andrahand påbörjas och blankett som finns tillgängligt för ändamålet på HSB:s hemsidan.

4.9 Innan försäljning ska vicevärden informeras för att besikta lägenheten innan visning och därefter vid avflyttning (två stycken besiktningar).

Besiktningen gäller bostadsrätten/altan/balkong/garage och förråd.

Lägenheten ska vara städad och kvar ska finnas:

- ☐ Dokumentation och godkännande om ev. ändringar/ritningar som hör till lägenheten
- ☐ Medicinskåp (tomt)
- ☐ Nyckel till elmätarskåpet (sitter utanför entrédörren)
- ☐ Nyckel för luftning av element
- ☐ Instruktionsfolder för värmepannan
- ☐ Källsorterings- och komposteringskärl skall finnas under diskbänken.
- ☐ Två stycken fungerande brandvarnare
- ☐ 2 st fjärrkontroller och 1 nyckel till garage
- ☐ Samtliga nycklar till lägenheten

4.10 Säljaren av bostadsrätten ska ge köparen möjlighet att ta del av föreningens regler innan affären sluts.

Mer information finns på www.hsb.se under "vad innebär det att äga en bostadsrätt"

