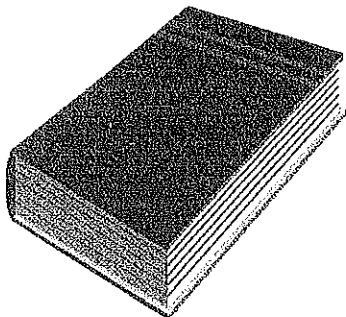


Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Generella ordningsregler för bostadsrättsföreningen Storgården

STADGAR



- Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter finns inskrivna i bostadsrättsföreningens stadgar § 28-37
- I bostadsrättslagen och föreningsstadgarna sägs att bostadsrättsinnehavaren är skyldig "att vid lägenhetens begagnande iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten".
- Detta innebär att vi förutom i bostaden skall vara aktsamma om och väl vårda våra byggnader med tillhörande markområden.
- Om bostadsrättsinnehavaren inte följer föreningens ordningsregler kan nyttjanderätten förverkas.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar även för de personer som tillhör hans/hennes hushåll, som är inneboende eller som gästar honom/henne etc. (§ 28)
- Underrätta omedelbart styrelsen/vicevärden, fastighets-skötaren om någon skada uppstått eller ohyra förekommer.

Tillträde till lägenhet

- Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för.

Förändring av lägenhet

- Bostadsrättsföreningens stadga § 29 säger att avsevärd förändring av lägenhet får företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför olägenheter för föreningen eller annan medlem.

Uthyrning i andra hand

- För uthyrning av bostadslägenhet i andra hand till annan än medlem i föreningen fordras styrelsens godkännande. Tillstånd lämnas endast om beaktansvärda skäl föreligger. Tillståndet kan tidsbegränsas och förenas med villkor.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- Regleras i § 22-26 i bostadsrättsföreningens stadgar. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Gemensamma utrymmen

- Vissa gemensamma delar av bostadsområdet skall vara till nytta och glädje för alla. Våra inbördes förhållanden regleras av skrivna och oskrivna lagar. Om ordning och trevnad skall bestå måste vi alla respektera dem.

Entréer, trappuppgångar, vind- och källargångar

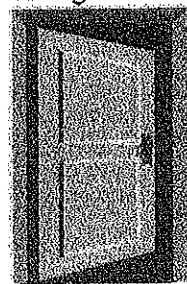
- Trappuppgången är att betrakta som husets skyltfönster mot yttrevärlden. Alla som besöker huset kan där direkt se hur vi sköter våra gemensamma tillgångar. Ett välskött trapphus är till glädje för oss alla.

- Kasta därför ej skräp, papper, fimpas, prillor m.m. i och utanför entréer och trapphus.

- Tala med barnen om vårt gemensamma ansvar att vi måste vara aktsamma om inredningen, målningen, att det kostar mycket pengar att reparera eller byta ut trasiga glasrutor.

Entrédörrar

- Entrédörrar får inte lämnas öppna nattetid, detta med tanke på säkerheten. Ej heller blockeras så att dörrstängaren ej förmår att sluta dörren till låst läge.



Torkmattor

- Torkmatta får inte läggas ut framför lägenhetens dörr. Torkmattan gör det svårare att städa och kan orsaka halkolyckor.

Sopnedkast, sopkärl och soprum

- Hushållssopor (matavfall m.m.) skall vara väl inslagna i lagom stora paket. Dåligt inslagna sopor kan förorsaka svåra skador på skötselpersonalen samt är som regel upphov till smuts och lukt i soptrumman. Detta gäller speciellt mjölkförpackningar som ej blivit ursköljda.

- Beträffande glas och grovsopor (sopor som ej orsakar dålig lukt) såsom tidningar, kartonger, emballage m.m. se ordningsregler bil. 1 samt anvisningar i grovsoprummet vid garaget.

Källare och vindar

- Källare och vindar får inte lämnas olästa. Belysningen skall släckas vid utgående.



- Rökning är förbjuden i källare och på vinden. Tändstickor eller bar eld får under inga omständigheter användas där. Källar- och vindsutrymme får inte användas till annat än för avsett ändamål. Lägenhetsinnehavaren svarar för att utrymmena inte används som lekplats.

Tvättstugorna

- Följ de anvisningar som finns anslagna i tvättstugan. Gör omsorgsfullt ren utrustning och lokalen efter användning. Den som använder tvättstugan ansvarar dels för att strömmen till maskinerna är bruten dels för att värmen och fläktarna är avslagna efter användning.

- Tillträde till tvättstugan har endast den som förhandstingat tid för tvätt..

Cyklar och mopeder

- Cyklar förvaras i cykelrummen, får ej ställas i entréer och trapphus.

Allmänt

Tvätt

- Tvätt får ej hängas till tork i fönstren. Tvätt på balkong bör hängas på sådant sätt att den ej verkar störande utifrån eller skapar olägenheter i övrigt. Detta gäller även klädvädring.

Balkongskydd

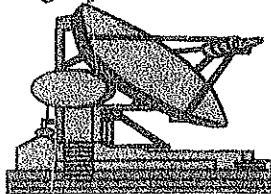
- Balkongskydd och markiser får inte sättas upp förrän tillstånd och anvisningar har inlämnats och hämtats. Kontakta vicevärden.

Piskning av mattor

- Det är tillåtet att piska mattor kl 07.00-20.00 vardagar. Mattor och kläder får ej skakas från balkongen. Rengöring av mattor, gångkläder, sängkläder m.m. får inte ske utomhus på annan plats än piskställningar och piskbalkonger.

Utomhusantenn

- Utomhusantenn för radio och TV får sättas upp endast efter särskilt tillstånd. Vid anslutning till centralantenn skall föreskrifter för denna anläggning följas.



Vatten

- Var sparsam med vatten (ex. skölj inte under rinnande vatten och duscha istället för att bada). Av besparings- och skadeskäl är det viktigt att vattenkranarna är stängda när huvudledningen är avstängd. Visa hänsyn till grannarna genom att inte spola nattetid.

WC

- Endast toalettpapper får användas i WC. Sanitetsbindor eller andra hindrande föremål får ej slängas ned i toaletterna.

Hushållsmaskiner

- Följ föreskrifterna för inkoppling av disk- och tvättmaskiner. Automatmaskiner bör inte lämnas obevakad någon längre tid.

- Undvik att använda egen tvättmaskin under tider då tvättstugorna ej får användas.

Musik

- Radio, TV, bandspelare eller grammfon får inte vara så högt påsatta att de stör grannarna.

Djur

- Ägare till katter eller hundar måste noga övervaka dessa så att de inte förorenar eller för oljud. De får inte springa lösa inom bostadsområdet, framför allt måste djuren hållas borta från barnens lekplatser.



- För vissa djur t.ex. ormar krävs styrelsens godkännande.

- Matning av duvor och måsar är förbjuden i närhet av husen. Dessa fåglar medför sanitära olägenheter.

Markområden

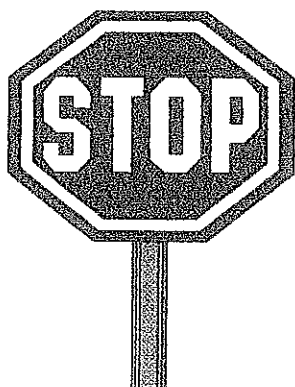
- Lekplatser är en viktig del av boendet. Gräsmattor och planteringar är bostadsområdets mest föränderliga miljödetalj som inte bara kräver skötsel och underhåll utan även viss aktsamhet.

- Aktsamhet med planteringar och gräsmattor höjer trivseln i området. Gräsmattor tål dock oftast normal nötning. Däremot kan de snabbt fördärvas genom åverkan eller ihållande slitage, t.ex. genom att man tar genvägar över dem.

Trafikreglering på bostadsrättsföreningsmark

- Bostadsrättsföreningens mark är enskilt område där föreningen jämlikt vägtrafikkungörelsen § 151 bestämmer om fordonstrafik eller trafik med motordrivet fordon får äga rum eller inte.

- För dem som bryter mot trafikföreskrifterna kan påföljden bli dagsböter jämlikt vägtrafikkungörelsen § 163.



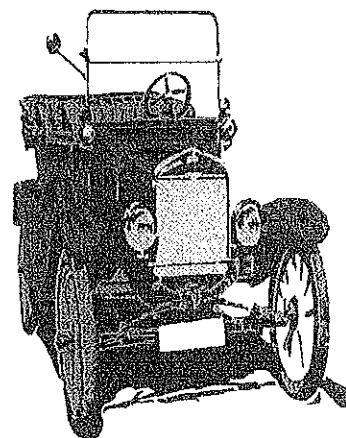
Parkering

- Vägar och annan tomtmark inom föreningens område får inte användas för parkering i andra fall än där särskilt tillstånd lämnats. All annan parkering är förbjuden.

Parkeringsplatser

- En förhyrd parkeringsplats är enskilt område. Den som ställer sig på sådan plats utan att vara berättigad här till gör sig skyldig till egenmäktigt förfarande.

- Parkeringsplatserna får ur miljösynpunkt inte användas som uppställningsplats för bilvrak.

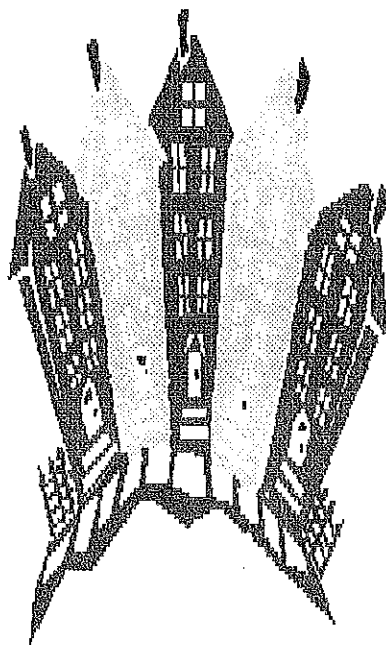


Garage

- Enligt hyreskontrakten får garage inte användas till annat än biluppställning. Parkeringsförbud gäller framför garageportarna.

Motorvärmare

- Anslutningssladd får ej kvarlämnas i motorvärmaruttag vid avfärd. Anslutningssladd mellan lägenhet och bilvärmare får ej förekomma.



Bostadsrättsföreningen
Storgården

TOLKNING AV

BOSTADSGARANTIS
MÖNSTERSTADGAR

och

ECURO EKONOMIFÖRVALTNINGS
NORMALSTADGAR

§ 28



Rekommendation för tolkning av § 28

Bostadsrättshavaren har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet. Föreningens hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag och stadgelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhåll av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han skall dels vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Av Bostadsgarantis mönsterstadgar och Ecuro Ekonomiförvaltnings normalstadgar för bostadsrättsföreningar, 28 §, framgår att bortsett från målning, svarar föreningen för underhåll av radiatorer och de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Om bostadsrättshavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är godtagen av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättshavaren själv för installationerna.

Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom, som bostadsrättshavaren ansvarar för, tas skadan på fastighetsförsäkringen. Bostadsrättshavaren svarar emellertid för självrisken.

Bostadsrättsföreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i bostadsrättshavarens lägenhet, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna eller bostadsrättslagen.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Vi vill dock understryka att det finns tolkningsmöjligheter som går utöver här framförda synpunkter och rekommendationer.

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
1. Köksutrustning Diskmaskin Kyl- och frysskåp Spis Köksfläkt		* * * *	Föreningens ansvar om fläkten ingår i husets ventilationssystem
2. VVS-artiklar Tvättställ och bidé Blandare, dusch, duscheslang, vattenlås, bottenventiler, packningar WC-stol Badkar Duschkabin Tvättmaskin Torkskåp med inredning Diskbänksbeslag Tvättbänk och tvättlåda Ventilationsfilter Ventilationsdon Vattenradiatorer med ventiler och termostat Kall- och varmvatten- ledningar Avloppsledningar Golvbrunn och sil inkl. avlopps- rensning		* * * * * * * * * * * * * * * *	Anordning för vattentillförseln, byte och rengöring Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt Från- och tilluftsfilter Medlemmen svarar för målning Medlemmen svarar för målning Medlemmen svarar för målning

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
3. Lägenhetsdörr Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor, och beslag Handtag och beslag Mekanisk ringklocka Brevinkast Namnskylt Tätningsslistor	*	* * * * * *	Avser ytbehandling utsida ytterdörr Enstaka justeringar
4. Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbe- läggning och byte		*	Inkl. tätskikt i våtrum
5. Innerväggar i lägenhet Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		*	Inkl. tätskikt i våtrum
6. Innertak i lägenhet Ytbeläggning och ytbehandling		*	
7. Fönster och fönsterdörrar Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Yttre målning Fönsterbågar Fönsterglas Spanjolett inkl. handtag	*	* * * *	

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
Fönster och fönster- dörrar forts Beslag Fönsterbänk Persiennor och markiser Vädringsfilter Tätningslister Springventil	*	* * * * *	
8. Balkong Målning av balkonggolv samt in- sida på balkongfronter Vädringsställning och beslag Odlingslådor Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong	*	* * *	Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
9. Övrigt Inredningssnickerier Kryddställ Badrumsskåp Hatthylla Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning Invändiga trappor i lägenhet Innerdörrar Trösklar, socklar, foder och lister Gardinstänger Torkställning Beslag		* * * * * * * * * * *	Skåp, lådor

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
10. Elartiklar Elartiklar	*	*	Stigarledning till "proppskåp" Utrustning i lägenhet t.o.m. "proppskåpet"
11. Förråd m.m. Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten Fristående förråd som tillhör lägenhet Sopskåp el liknande Garage tillhörande lägenheten Avskiljande nätvägg i förråd och garage	*	* * * *	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v.