

Förhållningsregler Brf Grimsberg

Vad roligt att du är medlem i Brf Grimsberg! Vi är glada att ha dig här och önskar dig välkommen till vårt område. För att alla ska trivas och må bra tillsammans har föreningens medlemmar kommit överens om ett gäng förhållningsregler. **Dessa kompletterar föreningens stadgar.** Som medlem i föreningen behöver du förhålla dig till dessa regler, och dessa ska betraktas som lika viktiga som stadgarna. Främst handlar det om sunt förnuft och att respektera sina grannar och vårt fina område.

1. Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Se "Underhållsansvar" för en utförlig uppdelning över underhållsansvaret mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen.
 - a. Om akut skada inträffar i huset, ta i första hand kontakt med någon i styrelsen.
2. Blockera inte någons uppfart med fordon, barnvagnar, cyklar eller annat. Se till att gäster parkerar på en plats där de inte står i vägen för någon eller förstör gräsmatta eller grus.
3. Visa hänsyn när du slänger avfall i sopkärnen du delar med din närmaste granne. Knyt sopsäckar ordentligt och förslut matavfallspåsar så gott det går. Delvis för att hålla borta ohyra men också för trivselen för din granne. Om ert sopkärl inte räcker, alltså blir fullt långt innan tömning, meddela styrelsen.
4. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn gentemot varandra för att alla ska trivas. Det betyder att vi inte stör varandra med höga ljud under dygnets lugnare timmar och meddelar berörda grannar om du t.ex. ska ha fest. Återkommande störningar kan i allvarigare fall vara orsak till att man förverkat sin bostadsrätt. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa kl 23 på kvällen till kl 7 på morgonen. Visa hänsyn om grannarna ber dig sänka volymen eller stänga fönster och dörrar.
 - a. Om du stöter på problem med en medlem som fortsatt stör, prata i första hand direkt med din granne. Om problemen fortsatt uppstår, vänd dig till styrelsen.
5. Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar § 5. Se "Underhållsansvar" för en utförlig uppdelning över underhållsansvaret mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen. Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. Notera att visa ut- eller nybyggnationer som försvårar föreningens underhåll kan du komma att behöva bekosta själv, t.ex. montera ner solceller vid takunderhåll.
6. Bostadsrättsföreningen består av medlemmarna och bygger på att alla deltar aktivt inom föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Detta för att det är viktigt att medlemmarna är motiverade och engagerade i sin bostadssituation. Därför önskar föreningens att det främst är du och din familj bor i din lägenhet. En stor andel andrahandsgäster riskerar att leda till ett mindre engagemang och därmed till väsentliga

svårigheter för hela föreningsarbetet. Detta är något som drabbar samtliga medlemmar och inte bara den som hyr ut.

a. Regler för andrahandsuthyrning

Meddela styrelsen om ni avser att hyra ut er bostad i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning lämnas skriftligen till styrelsen och måste alltid godkännas av styrelsen.

Vid långtidsuthyrning gäller följande:

Andrahandsuthyrning kan beviljas med ett år i taget, och maximalt två år totalt. Giltiga skäl är exempelvis:

- Ålder eller sjukdom
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Längre utlandsvistelse
- Provsamboende
- Uthyrning till närstående
- I väntan på försäljning

Vid korttidsuthyrning gäller följande:

Korttidsuthyrning är tillåtet inom rimliga gränser, exempelvis vid semester eller enstaka helger, men måste alltid godkännas av styrelsen. Uthyrning med en frekvens som efterliknar hotellverksamhet är inte tillåtet. Styrelsen har rätt att neka dig korttidsuthyrning. Om du ska hyra ut under kort tid, t.ex. via Airbnb måste du tydligt lista trivselregler för de gäster som kommer. Det är t.ex. inte tillåtet att hyra ut din lägenhet till gäster som enbart hyr den för att ha fest eller andra tillställningar. Se till att dina gäster är respektfulla mot alla grannar. Det är ditt ansvar att dina gäster sköter sig. Viktiga saker att tänka på är bland annat att dina gäster vet hur sophantering funkar och att de håller ljudnivån nere mellan 22-07 på vardagar och 23-09 på helger. Om de kommer med bil, markera tydligt var de kan parkera så de inte blockar för dina närmaste grannar. Om du har fått godkänt av styrelsen, meddela dina närmaste grannar när dina gäster anländer och när de åker.

7. Ny- och ombyggnationer

Alla ny- och ombyggnationer ska gå via styrelsen. Du som söker om att bygga om, till eller ut behöver fylla i ett [ny- och ombyggnationsformulär](#) där du skriver under på att alla dokument som är bifogade är giltiga, att du tar ansvar för att ansöka om eventuella bygglov och håller dig inom vad som är lagligt att bygga. I dokumentet skriver du också under på att du som sökande själv får stå för eventuella kostnader som tillkommer när fastigheten ska underhållas via föreningen; t.ex. flytta på solpaneler från tak vid takunderhåll. Samt att du tar ansvar för kostnader eller viten som tillkommer om du inte har byggt enligt lagen.

Styrelsen gör sin bedömning på om om- och/eller nybyggnationen sänker värdet på fastigheten eller förstör något i grundkonstruktionen.

När formulär är ifyllt tillfrågas närmsta grannar (vilka det avser specificeras i varje enskilt fall). Styrelsen frågar grannarna, det behöver du som sökande inte göra. När närmsta grannarna godkänt bygget skickas ett mail med all information och alla bilagor till alla medlemmar i föreningen för information. Eventuella frågor på byggnationen tas direkt med styrelsen, inte med den sökande medlemmen.

Vill du ha mer information om alla om- och nybyggnationer kan du läsa styrelsens mötesprotokoll, där vi alltid antecknar alla förfrågningar och var vi är i godkännandeförfarandet. Du kan även hitta alla aktuella dokument och handlingar i hushållens respektive mappar på Google Drive.

8. Externa ny- och ombyggnationer

Vid de fall våra närmsta grannar vill bygga om, ut eller till och de i bygglovsförfarandet behöver tillfråga sina grannar behöver alla förfrågningar som berör medlemmar i föreningen gå via styrelsen. Om du som berörd granne får en sådan frågan av en extern granne behöver du vidarebefordra den förfrågan till styrelsen. Detta för att säkerställa att värdet på föreningens fastighet inte sjunker.