



# Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

1. Om vår förening.....	2
2. Om att bo i bostadsrätt .....	3
3. Om ordningsreglerna för Brf Gröndal Malmö .....	5
4. Lägenhetsunderhåll.....	6
5. Brandsäkerhet .....	8
6. Balkonger .....	9
7. Trapphus och andra gemensamma utrymmen .....	10
8. Garage.....	12
9. Gården .....	13
10. Sopor & Avfall .....	14
11. Medlemslokal .....	15
12. El .....	16
13. TV & Internet .....	17
14. Störande grannar .....	18
15. För säljare och mäklare.....	19
16. Andrahandsuthyrning.....	20
17. Felanmälan .....	21



## 1. Om vår förening

---

Vår förening heter "[Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö](#)". Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-01. Fastigheten som föreningen äger ombildades till bostadsrätt 2010-01-11. På fastigheten finns två femvåningshus med källare och tillhörande gårdsyta. Husen är uppförda 1968 respektive 1973 och innehåller 136 bostadslägenheter samt en förskolelokal. Ett uppvärmt parkeringsgarage finns under innergårdstorna och rymmer ca 192 bilar. På den östra yttergårdsdelen finns även p-platser för ca 36 bilar.

Vår förening är centralt belägen i Malmö, på Per Albin Hanssons väg 49 – 61, söder om det stora köpcentret Mobilia.

I fastigheten finns tillgång till miljöhus, gemensamma tvättstugor, cykelrum, medlemslokal och möjlighet till uthyrning av källarlokal. Lägenhetsförråden finns nere på källarplan. Föreningens 13 trapphus är försedda med hiss från källarplan upp till femte våningen.

***Som medlem i vår förening får Du tilldelat dig denna lägenhetspärm som utgör en värdehandling tillhörande lägenheten. Det är viktigt att Du läser igenom informationen och föreningens stadgar, så att Du förstår innebörden av dessa. Har Du frågor, funderingar eller vill veta mer av den information som du tilldelats är du välkommen att kontakta styrelsen för föreningen.***



## 2. Om att bo i bostadsrätt

---

### ALLMÄNT

Husen vi bor i ägs av Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö. Föreningen förvaltar och underhåller fastigheterna genom styrelsen som leder det löpande arbetet och bl.a. beslutar om föreningens budget och underhåll. Styrelsen väljs årligen av föreningsstämman där varje bostadsrättsinnehavare (medlem) har en röst, dock max en röst per lägenhet. Som medlem äger du en andel i bostadsrättsföreningen och därmed rätten att disponera din bostadsrätt, d v s din lägenhet. Stämman sker en gång per år. När detta sker anslås i trapphus och via inbjudan.

### ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där alla bostadsrättsinnehavare är medlemmar i föreningen och delägare av föreningens totala tillgångar och samtidigt delansvariga för alla kostnader som uppstår.

Att bo i bostadsrätt innebär att Du tillsammans med övriga medlemmar i föreningen äger fastigheten du bor i. Som enskild bostadsrättsinnehavare äger Du alltså inte din lägenhet utan endast rätten att bo i lägenheten, i föreningens hus. Du har som bostadsrättshavare stor frihet men samtidigt skyldigheter och ett stort ansvar för att vara väl insatt i vad som gäller för Din boendeform.

***Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.***

### ATT VARA MEDLEM

Föreningen och dess medlemmar är förpliktigade under vissa regler som regeringen fastställt i **"Bostadsrättslagen"** och **"Lagen om ekonomiska föreningar"** samt de **"Stadgar"** som fastställts av föreningsstämman. Stadgarna reglerar verksamheten mer i detalj, se **"Bilaga 1 Stadgar"** för mer information. Föreningen har även **"allmänna ordningsregler"**, som i första hand inriktar sig på boendemiljön med hänsyn mot grannar och föreningen. Vissa av dessa regler kan uppfattas som petiga och sunt förnuft borde räcka, men det är bra att ordningsreglerna finns nedskrivna för att minska konfliktkällorna i föreningen.

### OM GEMENSAMMA KOSTANDER

Kostnader för sophämtning, värme, vatten, och elen i de gemensamma utrymmena betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Dessa kostnader fördelas över årsavgiften och medför att en ökad kostnad direkt regleras med en höjning av årsavgiften för Din bostadsrätt.

Den största driftskostnaden för föreningen är värmekostnaden.

Visste du att 30% av föreningens värmekostnader utgörs av varmvattenförbrukningen.

Var därför sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Du kan minska varmvattenförbrukningen genom att använda diskmaskin istället för diskning under rinnande varmvatten. Ha inte varmvattnet rinnande när du duschar längre än nödvändigt. Undvik att fylla badkaret med varmvatten. När du tvättar se till att fylla maskinen med tvätt istället för att köra frekventa halvfulla tvättomgångar. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Tänk på att inte vädra ut värmen under vinterhalvåret och se till att täta i anslutning till fönster och balkongdörrar för att undvika kallras. Var också sparsam med elen i fastighetens gemensamma utrymmen och släck ljuset efter dig där det är möjligt.

Det är bara genom gemensam ansträngning som vi kan bidra till att minska kostnaderna och därmed skapa möjligheten att sänka vår årsavgift.



## **AVGIFTEN**

Styrelsen beslutar om avgiftens storlek en gång per år utifrån föreningens budget. Eventuella avgiftshöjningar görs normalt per 1 januari. Avgiftsavier distribueras kvartalsvis. Se till att avgiften är betalad senast sista dagen i varje månad så slipper du onödiga påminnelseavgifter och inkassokrav. Om du önskar betala avgiften per autogiro kan du kontakta föreningens ekonomiförvaltare, avgiftsansvarig.

SBC Ekonomiska Förvaltning  
SBC Kundtjänst 0771-722722  
Bostadsrätterna Sverige (SBC) 040-6226758 (Claes Mårtensson)



### 3. Om ordningsreglerna för Brf Gröndal Malmö

---

*Det här bör du veta om ordningsreglerna för Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö.*

#### **ANSVAR FÖR ORDNINGEN**

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. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

#### **FÖR VEM GÄLLER REGLERNA**

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrätthavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster. Även föreningens egna hyresgäster omfattas av reglerna.

#### **VAD HÄNDER OM ORDNINGSGREGLERNA INTE FÖLJS**

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

För dessa ordningsregler gäller att:

- De är komplement till lagar och stadgar.
- Överträdelse kan medföra förverkande av bostadsrätten.
- Styrelsen beslutar om och antar ordningsregler.

Med stöd av 7 kap i bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat ordningsreglerna. Dessa kan ändras eller kompletteras genom nya styrelsebeslut.

#### **HAR DU FRÅGOR**

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du alltid välkommen att kontakta styrelsen.



## 4. Lägenhetsunderhåll

---

***Föreningen ansvarar normalt endast för underhållet av föreningens hus och mark. Det inre underhållet av lägenheterna ansvarar bostadsrättsinnehavaren för.***

Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. 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. I Din årsavgift till föreningen ingår en bostadsrättsförsäkring som till viss del täcker kostnaderna för sådana skador.

### OMBYGGNAD/REPARATION

Om du har för avsikt att göra någon ombyggnation/reparation i din lägenhet av mer väsentlig art så ska du anmäla detta till styrelsen innan arbetet får påbörjas. Detta enligt §7 bostadsrättslagen. Fullständig ansökan ska inkomma till styrelsen senast 14 dagar före planerat arbete. En tydlig beskrivning av förändringen av lägenheten skall framgå av ansökan tillsammans med eventuellt bygglov och intyg från certifierad fackman.

***Ansökningsblankett finns i fliken Bilagor ” Bilaga 3 Ansökan om ombyggnad eller renovering”.***

Förändringsarbetet får inte påbörjas förrän medlemmen erhållit ett skriftligt tillstånd från styrelsen.

***Ingrepp på fasta installationer som t ex golvbrunnar, vattenledningar, el, ventilation och bärande väggar får inte ändras utan tillstånd från styrelsen.***

I vissa fall kan byggnmälan/bygglov från kommunen krävas. Var gränserna går exakt om vad som är tillåtet eller inte i det här sammanhanget är inte alldeles solklart alla gånger, så kontakta därför alltid styrelsen innan du sätter igång, för din egen skull. Tänk på att skador som uppstår till följd av att icke certifierad fackman gjort ingreppen, medför att du kan nekas din försäkringsersättning.

Förändringsarbeten i den fasta installationen i Din lägenhet som inte har godkänts av styrelsen kan medföra att Du tvingas att återställa anläggningen. Följer inte medlemmen uppmaningen att återställa allt i befintligt skick kan det leda till förvärkande av bostadsrätten.

### KÖKSFLÄKTAR & SPISKÅPOR

Det är inte tillåtet att installera spiskåpor med fläktmotor och utblås i fastighetens ventilationssystem. Det kan förorsaka inträngning av matos i grannlägenheterna och utgör en brandsäkerhetsfara. Kolfilterfläkt som blåser tillbaka den renade luften i den egna lägenheten är tillåten. Är du osäker på vad som gäller kontakta alltid styrelsen innan du gör en installation. Installation i brott mot dessa regler kan medföra påtvingad nedmontering. Eventuell brand orsakad av fel monterad fläkt kan leda till skadeståndskrav.

### EL

Elinstallationer får inte ändras och nyinstallation får heller inte göras i lägenheten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Om styrelsen ger sitt tillstånd måste arbetet utföras av certifierad elektriker. Utan tillstånd får man endast byta vägguttag, strömbrytare och belysningsarmaturer till likvärdiga. Den som utför bytet ska ha nödvändiga kunskaper.



## **AVLOPP**

**För att undvika stopp i köksavlopp skall i möjligaste mån allt annat än vatten avskiljas från diskvattnet. Spola inte ner kaffesump, grönsaksdelar mm i avloppet. Undvik också att spola ner matfett i avloppet, sådant påskyndar behovet av stamrensning och ökar därmed kostnaderna för föreningen. Som bostadsrättsinnehavare ansvarar Du för rengöring av vattenlåset under diskbänken. För rensning av avloppet under vattenlåset ansvarar föreningen.**

**I bad och duschrum ansvarar bostadsrättshavaren för rengöring av vattenlås och golvbrunnar. Genom regelbunden rengöring av vattenlås och golvbrunn bidrar Du till att vattnet rinner undan snabbare och motverkar stopp längre ner i avloppet.**

## **BADRUM OCH DUSCHRUM**

Som bostadsrättsinnehavare ansvarar Du för badrummets alla ytskikt samt tätskikten i bad och duschrummens väggar och golv.

Vid eventuell renovering av badrummet då tätskikten på golv eller väggar berörs, ansvarar bostadsrättsinnehavare att brunnen bytts ut vid samma tillfälle.

Det är viktigt att undvika hål tagning genom kakel eller klinker för att inte punktera underliggande tätskikt. Genom att tätskiktet intakt förlänger Du livslängden på Ditt badrum och undviker kostsamma vattenskador på väggar och golv. Om Du nödvändigtvis måste sätta upp något på väggarna ska Du undvika den sk våtzone (dvs. ytor kring badkar och duschplats).



## 5. Brandsäkerhet

---

### VID BRAND

Tag som regel att aldrig lämna tända stearinljus utan tillsyn. Vid eventuell brand, eftersträva att kväva/släcka elden. Ha gärna en brandfilt tillgänglig i hemmet. Skulle Du misslyckas med att släcka elden larma brandkåren och tag hjälp av dina grannar för att försöka släcka elden medan Ni väntar på brandkåren. Bedömer Du att branden är för stor "stäng in" branden och lämna lägenheten. Se till att grannarna i trapphuset evakueras om Du måste lämna lägenheten i brand. Tjock rökgas i trapphuset gör det livsfarligt för andra boenden att lämna sina lägenheter. Möt alltid upp brandkåren på gatan och tala om var i huset det brinner.

### BRANDVARNARE

Från år 2003 är det obligatoriskt med brandvarnare i varje lägenhet. Se regelbundet över att Din lägenhet har fungerande brandvarnare, för Din egen säkerhet och för Din ekonomi. Vid brand är det en förutsättning för att försäkringen ska gälla att Du har installerad fungerande brandvarnare. Om olyckan är framme och dessa brandvarnare saknas kan Du bli helt utan försäkring.

Brandvarnare har av fastighetsägare installerats i samtliga lägenheter. Enligt stadgar åläggs bostadsrättsinnehavare skyldighet att underhålla och reparera utrustningen. Har man trots detta ingen fungerande brandvarnare i lägenheten gör föreningen en ominstallation till självkostnad för den enskilde bostadsrättshavaren. Där den faktiska installationskostnaden faktureras bostadsrättsinnehavaren.

### BRANDSÄKERHETEN I TRAPPHUSEN

Trapphusen skall hållas fria från alla typer av föremål. (Det gäller såväl vagnar, cyklar, pulkor, kläder, skor, mattor etc.). Det är inte tillåtet att förvara föremål i fastighetens gemensamma utrymningsvägar. Föremål som påträffas vid den regelbundna brandöversynen bortforslas utan ytterligare förvarning.

### GRILLNING



Av brandrisk och försäkringsskäl är det under inga omständigheter tillåtet att använda kol- eller gasolgrillar närmare än sex meter från huskroppen.

Av brandskäl vill vi påminna alla om att vara mycket försiktiga med den grillning som tillåts men också att vi tar stor hänsyn till grannar som störs av rök från grillar.





## 6. Balkonger

---

Balkonger/altaner får inte användas för permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.

Balkonginglasning, uppsättning av nät, vindskydd eller markiser kräver tillstånd från styrelsen. Även ommålning och ev golvläggning på balkong/altan kräver tillstånd från styrelsen. Alltså först när styrelsen skriftligen har beviljat dig tillstånd får uppsättningen/ommålningen göras. Ansökan lämnas till styrelsen med beskrivning av installationen, inglasning kräver dessutom godkänt bygglov. Att sätta upp eller måla om ytskiktet utan tillstånd av styrelsen kan innebära att du måste återställa det. Kontakta gärna styrelsen för mer information.

Det är inte tillåtet att skaka mattor eller dylikt på balkongerna av hänsyn till grannarna. Tänk på att placera ev balkonglådor på insidan av balkongräcket, då placering på utsidan av balkongräcket inte är tillåtet av säkerhetsskäl. Tänk också på att inte vattna för rikligt så att vatten droppar/rinner ner på grannbalkongen.



Tänk på att balkong/altanytan ingår i bostadsrättsföreningens underhållsansvar men att du som bostadsrättsinnehavare har renhållningsansvaret. Det ligger alltså på ditt ansvar att se till att hålla rent, fritt från snö och att fåglar inte bosätter sig på balkongen/altanen. Om detta inte efterlevs kan du bli saneringsskyldig.

Det är absolut förbjudet att grilla på balkongen.

### FÅGELMATNING

Är inte tillåten från balkongerna. Det skapas lätt smuts och skräp som hamnar på balkonger nedanför och matrester riskerar att dra till sig råttor och andra skadedjur.

### PARABOLANTENN

Vill man montera en parabol får det endast göras på balkongen, inte på fasaden. Observera att man inte får borra hål i balkonggolvet (eller taket) för att fästa en ställning/fot. Antingen får parabolen fästas på en ställning placerad i en tung fot av något slag eller så får parabolen monteras på balkongräcket men får då absolut inte sticka utanför balkongräcket eller fönstret.

### RÖKNING

Det råder rökförbud i alla gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen i fastigheten. Undvik också i möjligaste mån att röka på balkongen av hänsyn till dina grannar.



## 7. Trapphus och andra gemensamma utrymmen

---

### ÄNDRING UTANFÖR LÄGENHET

I princip får en bostadsrättsinnehavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller i princip föreningens mark. Vill en bostadsrättsinnehavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs styrelsens tillstånd. En bostadsrättsinnehavare får till exempel inte ta upp ett nytt fönster i fasaden eller sätta upp en brevlåda på trapphusväggen utan tillstånd från styrelsen.

### TAGGAR

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till 3 taggar (Blå, Gul och Röd). Dessa taggar fungerar till lägenhetens trappgång och till källaren. De fungerar även till källaringångarna på gavlarna av husen. Och används vid bokning av tvättstugorna och till sophusen. Det finns möjligheten att köpa barn taggar (Grön) till priset av 100:- SEK/ tagg och för en(1) extra standard tagg (Vit) 500:- SEK. Dessa taggar fungerar enbart till porten och till källaren. Borttappad tagg kommer en avgift på 200:- SEK . Tagg för garageplats (Svart) hänvisas till Q-Park.

### TRAPPHUS

Städning sker en gång i veckan i trapphusen och hissarna.

***Trapphusen och andra gemensamma utrymmen skall hållas fria från alla typer av föremål. (Det gäller såväl vagnar, cyklar, pulkor, kläder, skor, mattor, grovsopor etc.) Detta pga brandsäkerhetsskäl.***

***Rökning är absolut förbjuden i trapphus och övriga gemensamma utrymmen i fastigheten.***

### HISSAR

Hissarna har kontinuerlig tillsyn och skötsel genom avtal med KONE. Vid akut hisstopp kontaktas KONE, se anslag i hissarna. Varje hiss är utrustad med nödtelefon. Skulle hissen stanna och du blir fast trycker du in nödknappen och håller den intryckt ett antal sekunder så ringer telefonen upp en jourmottagning som du kan prata med och få hjälp av.

Hissbesiktning genomförs årligen runt juni månad, av en oberoende besiktningsman. Protokollet finns att ta del av hos styrelsen.

### CYKELRUM

Föreningen har cykelrum på källarplanet. Nyckel till cykelrummen följer med lägenheten vid överlåtelse, extra nycklar erhålls av LåsAktuellt efter godkännande från styrelsen och mot självkostnad.

I cykelrummen skall endast cyklar förvaras. Motorfordon så som mopeder och motorcyklar får ej vistas i cykelrummen. De kommer att tas bort omedelbart.

### KÄLLARE

I källare får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats (i lägenhetsförråd). Undvik att förvara stöldbärlig egendom i källarförråd och se till att hålla förråden i ordning och städade av renlighet och brandsäkerhetsskäl.

Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras. Grovsopor får absolut inte placeras i källargångarna. Av brandrisk och utrymnings-skäl måste sådant fraktas bort. I den mån det går att identifiera ursprunget kommer aktuell lägenhetsinnehavare att debiteras för den kostnaden.



## **TVÄTTSTUGOR**

Föreningen har tvättstugor på källarplan.

Tvättid bokas på den elektroniska bokningstavla som finns vid tvättstugan. Bokning görs med en av de 3 lägenhets taggar (Blå, Gul och Röd) som varje lägenhet. Man kan boka max 1 tvättid åt gången.

Särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugorna. Mattor får inte tvättas i tvättmaskiner avsedda för hushållstvätt.

OBS! Var och en städar självklart efter sig. Maskiner ska rengöras, filter i torktumlare rensas och golven torkas av vid behov. Lämna inte smuts och hår i maskinerna efter dig, tänk på grannen som ska tvätta efteråt.

Var rädd om maskinerna, de är mycket kostsamma att reparera. Var noga med att felanmälan när fel uppstår på utrustningen. Skriv en lapp och markera att felanmälan gjorts.

## **PORTAR**

Portarna till trapporna är alltid låsta men kan öppnas med en av lägenhetens 3 taggar (Blå, Gul och Röd) som varje lägenhet har fått utdelat. Det finns även en porttelefon vid varje trapphus som kan kopplas till en mobil eller fast telefon. Porttelefonen fungerar endast mellan kl 07:00 - 21:00. Mellan kl 21:00 - 07:00 kan man använda porttelefonen men man måste kunna telefonnumret till personen som bor i trappan.

Det är väldigt viktigt att vi alla hjälper till att se till att portarna hålls stängda. Då minimerar vi oönskade gäster i vår fastighet. Släpp inte in folk som Du inte känner igen och tänk på varandras säkerhet.



## 8. Garage

---

Brf Gröndal Malmö disponerar ca 192 garageplatser (delvis i uppvärmt garage inomhus och delvis längs fastigheten utomhus). Idag sköts uthyrningen av dessa platser via Q-park, ni hänvisas därför till dem för alla ärenden som rör detta.

Kom ihåg att samtliga med tillgång till garaget ansvarar för att icke behöriga inte får tillträde till garaget vid in- och utpassering. Se därför till så att portar stängs efter er innan Du kör iväg. Då kan Vi slippa onödig skadegörelse och inbrott i bilar.

### **KONTAKT**

Q-Park: 0771-96 9000

### **INPASSERING/NYCKEL**

För inpassering till garaget vänder Du dig till Q-park. Där beställer Du en särskild inpasseringstag till självkostnad.



## 9. Gården

---

För allas trevnad är det viktigt att vi tänker på vår utemiljö genom att hålla rent och snyggt utomhus. Vi slänger t.ex. inte fimpas eller annat skräp på gården eller utanför våra entréer.

Bilar och tyngre fordon får inte köras in på föreningens innergård, då detta förstör plattsättningen på gården och överbelastar garagebjälklaget. Av hänsyn till passerande är det förbjudet att cykla eller köra moped på gångbanorna på innergården.

### HUSDJUR

Respektera dina grannar genom att ha god tillsyn och kontroll över ditt/dina husdjur. Rastning av husdjur på innergården är inte tillåten och bör i övrigt ske utanför bostadsområdet i möjligaste mån. Självklart plockar du upp spillningen efter ditt husdjur.

### MARKSKÖTSEL

Föreningen har avtal med den tekniska förvaltningen (Städexperten) av fastigheten för skötsel av planteringar och markytor samt för snöröjning och halkbekämpning. Vid önskemål om förändringar kontakta styrelsen. Klagomål på brister i skötseln hänvisas till felanmälan i första hand.

### PLANTERING

Rabatten ingår inte i bostadsrätten utan tillhör föreningen. Växterna som är planterade av föreningen får inte tas bort utan styrelsens tillstånd. Utöver detta tillåts de boende att plantera små blommor, som lökar och kryddväxter fritt men på egen bekostnad. Sådan plantering ansvarar inte föreningen för avseende underhåll och eventuell åverkan.

### FLYTTBAR POOL

Flyttbara pooler är tillåtna förutsatt att ägaren av poolen ansvarar för säkerheten. Föräldrarna ansvarar för sina barn, och barnen får inte lämnas utan uppsikt vid poolen. Poolen ska tömmas i en brunn. Poolen får inte stå fylld över natten, får heller inte fyllas med varmvatten från fastigheten. Poolen med leksaker och tillhörigheter skall avlägsnas från gården efter avslutad lek.

### BASKETPLANEN

Ljudlig lek på basketplanen skall upphöra efter kl 22.00 med hänsyn till grannarna, visa även hänsyn under dagtid genom att hålla en låg, acceptabel ljudnivå.

### MOPED / MC

Moped får under inga omständigheter köras inne på gårdsområdet. MC ska parkeras på hyrd P-plats och får inte förekomma inne på gården. För P-plats kontakta Q-park.



## 10. Sopor & Avfall

---

*I Brf Gröndal Malmö källsorterar vi avfallet, markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i soprummen/miljöhusen på gården. Allt som ej går att sortera här ska transporteras till kommunens avfallsanläggningar och får absolut inte placeras inom fastigheten.*

*Vänligen respektera indelningsordningen av ekonomiska- och miljöhänsyn. Brott mot ordningsreglerna i miljöhusen kan komma att medföra vitesanspråk.*

**SOPRUMMEN ÄR ENBART AVSEDDA FÖR HUSHÅLLSAVFALL, SORTERAT PAPPER, KARTONG, METALL, GLAS, PLAST, BATTERI och MATAVFALL**

**SOPORNA SKA VARA VÄL FÖRSLUTNA, SORTERADE OCH PLACERAS I AVSEDDA KÄRL ENLIGT ANVISNINGAR**

Övrigt avfall (tex el-avfall och grovsopor) får **ej** lämnas i föreningens soprum/miljöhus eller gemensamma utrymmen. Sådant grovavfall kastas istället vid de återvinningsstationer som finns anvisad av kommunen.

### **MATAVFALL**

I soprummen finns särskiljda kärl (brunfärgade) för sorterat matavfall. Här lämnas endast matavfall som förslutits i särskilda matavfallspåsar. Dessa påsar finns att hämta nere på källarplan vid tvättstugan. När påsarna börjar ta slut kontakta styrelsen. Ställ inte matavfallspåsar ut i trapphuset med hänsyn till Dina grannar.

### **CONTAINER FÖR GROVSOPOR**

Två gånger per år ställs containrar upp intill fastigheten avsedda för grovavfall, som möbler, och större emballage, mm. Dock får inte elektronik, färgrester och dylikt kastas i dessa. Avisering om tidpunkt utgår från styrelsen.

### **SKADEDJUR**

Om Du konstaterar att skadedjur finns i huset, kontakta styrelsen omgående. Tänk på att råttor och möss kan klättra på väggar, så undvik att förvara mat på balkonger och i källare.

### **TEXTIL**

Det finns även kärl för textil som går till välgörande ändamål i båda soprummen.



## 11. Medlemslokal

---

Föreningen har utrustat en särskild medlemslokal på källarplan vid gaveln på Per Albin Hanssons väg 49a. Lokalen kan användas som möteslokal, festlokal, spelrum eller likande. Storleken på lokalen inrymmer max 30 personer, av brandsäkerhetsskäl. Lokalen bokas via styrelsens festlokals mail [brfgrondal.festlokal@gmail.com](mailto:brfgrondal.festlokal@gmail.com)

### FÖRHÅLLNINGSGREGLER

Här följer förhållningsreglerna för vår gemensamma medlemslokal/festlokal.

- Hyrestagaren måste vara myndig samt medlem i föreningen (inkluderar hyresgäster i föreningen).
- Hyrestagaren är personligen ansvarig och ersättningsskyldig för all åverkan på lokalen och dess inventarier.
- Avgift för lokalhyra 300 kr/ dygn. Deposition 700 kr
- Lokalen får ej användas för övernattning.
- Djur får ej vistas i lokalen.
- Rökning ej tillåten.
- Lokalen hyrs från 12:00 till 12:00 efterföljande dag om inget annat överenskommit. Då skall lokalen vara städad enligt schema och lokalen vara återställd. Samt nyckeln överlämnad till BRf ansvarig för lokalen.
- Max antal personer som får vistas i lokalen enligt brandsäkerhetsreglerna är 30 personer.
- Låntagaren tar själv med förbrukningsmateriel, såsom toalettpapper och hushållspapper.

### CHECKLISTA INNAN ÖVERLÄMNING AV LOKALEN

- Kontroll av väggar, golv, bord, stolar samt köksavdelning inte har fått några skador.
- Eventuella skador skall rapporteras till Styrelsen vid överlämning. (Kostnad för skador dras från erlagd deposition)
- Dammsug och torka av golvet med LÄTT fuktig mopp.
- Rengör bord, stolar och eventuellt väggar om så behövs.
- Återställ alla bord och stolar till ursprungsplatser.
- Diska av och torka allt använt porslin, glas och kökstillbehör som ni använt.
- Köket (köksskåp, bänkar, spis, diskho, mikrovågsugn och kyl/frys) skall städas och torkas rent. Kyl/ frys skall även tömmas!
- Se till så att diskmaskinen är tömd och avstängd.
- All elektrisk utrustning skall vara avstängd.
- Toaletten skall städas och papperskorg skall tömmas.
- Alla sopor skall medtagas från lokalen och slängas i miljöhusen i avsett kärl.
- Slutligen kontrollera att alla fönster är stängda, att all elektronisk utrustning är avstängd och att ni låst lokalen efter er.



## 12. El

---

Föreningen har gemensam el med individuella mätare till hushållen. Detta innebär att föreningen samköper alla el i fastigheten och får på så vis ett bättre pris.

Avläsning sker automatiskt och elkostnaden läggs kvartalsvis på avgiftsavierna från föreningens ekonomiförvaltare, SBC.

Samtliga hushåll i föreningen har möjlighet att följa sin el-förbrukning månadsvis via internet. På hemsidan [www.skaneinstallatoren.se](http://www.skaneinstallatoren.se) kan man via länken **Min El**, logga in för att se det enskilda hushållets el-förbrukning och kostnad för varje hel månad.

Information om inloggningsuppgifter lämnas av styrelsen.

Fakturering av elen sker kvartalsvis med en fördröjning på två månader bakåt i tiden, det är därför viktigt att ta hänsyn till detta vid en överlåtelse av lägenheten. Styrelsen hjälper gärna till med avläsning av elmätaren men säljare och köpare får själva lösa betalningen mellan sig, då föreningen inte gör någon extrafakturering av elen vid överlåtelsen.

Om hushållet önskar få en kontroll av sin el-mätare (tex. vid misstanke om fel på elmätaren), gäller att hushållet själv kontaktar systemleverantören för en kontroll. Vid påvisat mätarfel står föreningen för kostnaden av mätarkontrollen, i annat fall får det enskilda hushållet som påkallat mätarkontrollen bekosta arbetsinsatsen från leverantören.





## **13. TV & Internet**

---

Det befintliga TV-utbudet kommer från idag från Telia. Här ingår basutbudet i årsavgiften och ger 15-20 tv-kanaler. Vill man utöka basutbudet kan man beställa ytterligare kanaler eller digitalboxar för självkostnadspris, genom att kontakta Telia. Samtliga lägenheter är försedda med uttag för bredbandsanslutning via Telia. Digitalbox och switch har delats ut till samtliga boende från styrelsen. Genom detta system levereras telefoni, TV och internetuppkoppling från Telia, till självkostnad.

### **OM / NÄR NI FLYTTAR**

Om ni flyttar ifrån föreningen så tänk på att Telia digitalboxen och medföljande router, ni fick med er lägenhet tillhör föreningen. Den får ni inte ta med er, gör ni det blir ni ersättningsskyldiga.

Om ni inte har användning för överblivna boxar så är föreningen intresserad av att ta emot dem – vi behöver kunna ersätta boxar om någon går sönder. Vi kan tyvärr inte lämna någon ersättning för dem men de slipper hamna på returstationen.

### **KONTAKT**

Telia: 90200



## 14. Störande grannar

---

Upprepade och onormala störningar kan ytterst innebära att bostadsrätten kan förverkas om rättelse inte sker efter tillrättavisning. Avstå därför från störande reparationsarbeten och **höga** ljudvolymmer tidigt på morgonen och senkvällen samt helger. Enstaka störningar, vid fest o dyl. har säkert det flesta förståelse för men upprepade störningar sena kvällar, nätter och tidiga morgnar är oacceptabelt.

**Tider för renoveringsarbeten: mån-fre 08.00-18.00 (helgfria), lör-sön 10.00-16.00  
Mellan kl. 22.00-07.00 ska all form av höga ljudvolymmer undvikas.**

Tänk på att fastigheten utgör ett flerfamiljehus och har ganska stor ljudspridning. Visa därför hänsyn mot dina grannar genom att tänka på ljudnivån och undvika onödigt störande och upprepande ljud. Det är också viktigt att visa tolerans mot din granne och ha förståelse för barnliv i fastigheten.

Om du vet med dig att du t ex ska reparera din lägenhet och föra oväsen en viss dag eller kväll eller tänkt ha en fest som kan bli både sen och högljudd så uppskattar säkert dina grannar att du förvarnar dem. En lapp på anslagstavlan i entrén kan räcka långt.

**Upplever du att grannar stör ska/kan du använda den rutin som styrelsen tagit fram i [flikten Bilagor "Bilaga 7 Störningar + journal"](#).**



## 15. För säljare och mäklare

---

Vid en överlåtelse av din bostadsrätt gäller specifika rutiner.

### ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När du ska sälja din bostadsrätt ska föreningens ekonomiförvaltare kontaktas för en eventuell mäklarbild. Detta sköts som regel av mäklaren som hjälper till med försäljningen.

Överlåtelsehandlingar och ansökan om medlemskap ska tillsändas styrelsen. Styrelsen ska sedan formellt godkänna köparen som medlem innan överlåtelsen är helt klar. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av köparen motsvarande 2,5 % av det s.k. basbeloppet plus moms.

### TILLSYN VID ÖVERLÅTELSE

Styrelsen begär en tillsyn av lägenheten i samband med en överlåtelse för att säkerställa att otillåtna ingrepp i den fasta installationen inte överläts till ny medlem, utan kännedom.

Till lägenheten följer vid en överlåtelse lägenhetspärmen, den bruna korgen för matavfall samt telia-box med router. Därtill gäller att källarförråd och samtliga nycklar och taggar till föreningens gemensamma utrymmen överläts till den nya ägaren. ["Bilaga 5 Tillsyn vid överlåtelse" finns under fliken Bilagor.](#)

### ELAVSTÄMMNING

Avstämning av elen bör ske vid en överlåtelse. Kontakta styrelsen för att få en daterad avstämning. Styrelsen tar dock inte hänsyn till hur säljare och köpare löser inbetalningen av el-räkningen som endast följer med avgiftsavin en gång per kvartal. Alltså, ingen extra fakturering för elen utgår vid en överlåtelse. Inbetalning av el-avstämningen vid ägarbyte får säljare och köpare själva komma överens om.



## 16. Andrahandsuthyrning

---

Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla skälet för andrahandsuthyrningen, tidsperioden och vem som ska hyra lägenheten. Skälet till andrahandsuthyrningen skall även styrkas med intyg. **”Andrahandsupplåtelse - ansökan om samtycke” finns under fliken Blanketter.** Ansökan inlämnas till styrelsen i god tid innan tänkt inflyttning, senast 30 dagar före uthyrningstidens början. Det samma gäller ansökan om förlängning av uthyrningstiden. Styrelsen beviljar andrahandsuthyrning som mest ett år i taget. Ej beviljad (otillåten) andrahandsuthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas.

Styrelsen är mycket restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning, eftersom föreningen strävar efter att ha aktiva/boende medlemmar i föreningens hus. Det ligger i styrelsens uppdrag att arbeta för alla medlemmarnas ekonomiska intressen i föreningen och se till att fastighetens värde inte försummas. Styrelsen beviljar därför andrahandsuthyrning endast då s.k. särskilt beaktansvärda skäl ligger till grund för andrahandsuthyrning. Som skäl godtas t.ex. arbete eller studier på annan ort mot uppvisande av arbets- resp. studieintyg. Hyresförhållandet vid en andrahandsuthyrning är mellan medlemmen och hyresgästen. Det uppstår alltså inget hyresförhållande mellan andrahandshyresgästen och föreningen. Det är fortfarande medlemmen som har det fulla ansvaret gentemot föreningen. Detta innebär bl.a. att det är medlemmen som fortfarande ansvarar för att avgiften inbetalas i tid till föreningen. Om avgiftsinbetalningen missköts kan i värsta fall nyttjanderätten till lägenheten förvärfkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättshavaren/medlemmen till avflyttning. Enligt 10 § Övriga avgifter i stadgarna, vid en eventuell andrahandsuthyrning kommer en administrativ avgift tas ut av föreningen vid andrahands upplåtelse av bostaden till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp, för närvarande 4450 kronor, under ett år. Avgiften blir lägre om andrahandsuthyrningen pågår bara en del av året.

### FÖRSÄKRING

Tänk på att medlemmens hemförsäkring, med bostadsrättstillägget, inte täcker andrahandshyresgästen. Andrahandshyresgästen bör alltså teckna egen försäkring. I andrahandskontraktet bör anges att andrahandshyresgästen är skyldig att teckna försäkring. Villkoren för försäkring vid andrahandsuthyrning varierar mellan olika försäkringsbolag. Kontakta därför aktuellt försäkringsbolag och fråga vad som gäller.

### AVSTÅEMDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Tänk på att det vid längre uthyrning kan uppstå situationer då andrahandshyresgästen får en besittningsrätt till bostaden. För att undvika detta bör ett avtal mellan medlemmen och hyresgästen ingås där hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. **”Bilaga 4 Besittningsskydd - Lokal” finns under fliken Bilagor.**



## 17. Felanmälan

---

Fastighetsförvaltaren (Städexperten) ronderar regelbundet fastigheten och byter då exempelvis trasiga lampor, etc. Om du upptäcker andra typer av fel du vill rapportera kan du kontakta fasttighetsförvaltare på följande vis:

**Felanmälan, ring eller maila Städexperten.** Detta gäller för ej akuta OCH akuta fel (vardagar under kontorstid) (avseende fel i lägenhet, fel i fastighet och utanför mm.)

**Felanmälan per telefon:** 040 - 12 95 95 (kl 09.00-12.00)

**Felanmälan via mail:** info@stadexperten.se

**Felanmälan via hemsida:** www.stadexperten.se

**Felanmälan under jourtid, ring Securitas.** Detta gäller endast för mycket akuta ärenden (under kvällar och helger) (avseende vattenläckor eller andra mycket akuta situationer som inte kan vänta tills vardag)

**Felanmälan per telefon:** 040 - 28 20 50

**OBS!** Var medveten om att en jourutryckning kostar föreningen en del och det finns en risk att anmälaren själv får betala räkningen om den inte bedöms som nödvändig. En jourutryckning kostar ca 2000 kr och en "vanlig" utryckning dagtid kostar minst 800 kr.

**Andra frågor, ansökningar eller upplysningar** kan lämnas till styrelsen via brevlådan vid källartvättstugan eller per mail [brfgrondal@gamil.com](mailto:brfgrondal@gamil.com) alternativt via föreningens hemsida [www.brfgrondal.se](http://www.brfgrondal.se)

### **Ekonomisk förvaltning – frågor angående avgifts-/hyresavier**

SBC Kundtjänst: 0771 - 722 722

### **Parkering**

Q-park 0771 - 969 000

### **Kabel-tv, telefoni och internet**

Telia 90 200

### **Försäkring - bostadsrättstillägg**

Sveland 0771 - 388 300