

Oss Grävlingar emellan



En information om hur vi lever i Brf Grävlingen

Februari 2025

Välkommen som medlem i Bostradsrättsföreningen Grävlingen

Avsikten med detta informationshäfte är att vi i styrelsen önskar hälsa välkommen till vår förening samt att informera om vad medlemskapets nyttjanderätt till en lägenhet i föreningens fastigheter innebär. Värt att nämna redan här är att i en bostadsrättsförening så betyder ditt eget engagemang mycket för att föreningen ska utvecklas och hålla ett gott värde. Detta gör du bl a genom att delta vid årsmöten, besvara enkäter och delta i vårdande aktiviteter som t ex gräsklippning och städdagar.

Utöver den lägenhet du nyttjar har du också ansvar för resten av fastigheten och för vår närmiljö. Alla kan vara med och påverka hyreskostnaderna och att dessa hålls nere. Allt arbete vi själva kan utföra inom föreningen bidrar till att hålla avgiften så låg som möjligt.

Att vara bostadsrättsinnehavare hos Brf Grävlingen innebär att du själv behöver åtgärda praktiska saker i och i direkt anslutning till din bostad, om nödvändigt. Men självklart kan du få råd och stöd från vår vicevärd. Kontaktuppgifter till vicevärd, styrelse och valberedning hittar du på www.brfgravlingen.se.

Då vi bor i en bostadsrättsförening måste vi acceptera de beslut som styrelsen fattar samt de beslut som fattas utifrån en demokratisk ordning av en majoritet av medlemmarna. Synpunkter på styrelsen och dess arbete välkomnas.

Alla idéer, förslag och frågor rent allmänt, välkomnas - hör gärna av dig till styrelsen!

Fastigheten

Fastigheten Gävle Sättra 29:1 ägs av föreningen. På fastigheten finns bl a 20 hus med vardera 6 lägenheter. Föreningens organisationsnummer är 785000-3430.

Stadgar

Brf Grävlingens stadgar talar i detalj om hur föreningen fungerar, medlemmarnas rättigheter och skyldigheter mm. Stadgarna i sin helhet finner du på föreningens hemsida under fliken *Ordningsregler och stadgar* (www.brfgravlingen.se/stadgar).

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår följer kalenderår, januari till och med december.

Föreningsstämma

Hur föreningsstämman ska fungera regleras av stadgarna §§ 58 - 65.

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Kallelse till föreningsstämma utfärdas senast två veckor före stämman.

Medlem som vill ha ett ärende behandlat på stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast januari månads utgång.

Styrelsen

Bestämmelser angående föreningens styrelse regleras av stadgarna §§ 47 - 57.

Aktuell styrelse och kontaktuppgifter finner du på föreningens hemsida www.brfgravlingen.se. Epostadress till styrelsen är styrelsen@brfgravlingen.se

Revisorer

Stadgarna §§ 68 - 70.

Föreningen anlitar en auktoriserad revisor och inom föreningen en revisor samt en revisorsuppleant som väljs av medlemmarna på stämman.

Valberedning

Stadgarna § 57.

Valberedningen består av högst tre medlemmar i föreningen. Valberedning väljs på stämman. Kontaktpersoner finner du på föreningens hemsida. Om du själv eller någon du känner vill vara delaktig i styrelsen eller föreningens arbete, vänligen meddela valberedningen.

Vicevärd

Vicevärden svarar tillsammans med styrelsen för att underhåll och skötsel av föreningens egendom fungerar. Kontaktuppgifter till vicevärden finner du på föreningens hemsida.

Hyra/El

Hyran betalas i förskott och före den första i varje månad. Varje lägenhet har en elmätare installerad för att kunna debitera elkostnaden individuellt och korrekt. Elförbrukningen betalas månadsvis via hyresavierna och regleras i efterskott med tre månaders fördröjning. Exempel, januaris elförbrukning betalas på april månads hyresavi. (Om hyresavin uteblir, logga in på Riksbyggen, www.riksbyggen.se).

Ombyggnation

Enligt föreningens stadgar § 36 ska bostadsrättsinnehavaren inhämta styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. förändringar som medför att ursprungliga planlösningen väsentligt ändras
3. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation eller
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Ansökan om tillstånd för ombyggnation/reovering finns på föreningens hemsida under fliken *Information ombyggnad* (www.brfgravlingen.se/information)

Inre och yttre underhåll

Gränsen mellan bostadsrättsinnehavarens ansvar och föreningens ansvar för underhåll av bostadsrätten regleras av stadgarna §§ 26 - 36.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar bland annat för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme ventilation och el (inkl proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster och innanfönster
- lägenhetens innerdörrar samt ytterdörrens insida
- svagströmsanläggningar
- målning av radiatorer, kall- och varmvattenledningar

Bostadsrättsföreningen ansvarar bland annat för

- ventilationstrummor och ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat (dock ej målning)
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- ledningar som tjänar fler än en lägenhet och inte befinner sig inne i lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister, avseende sådant underhåll som föreningen svarar för, till vicevärd.

Inom föreningen svarar vi kollektivt för det yttre underhållet av hus och markområden. Kostnaden täcks delvis av en yttre reparationsfond som avsätts från hyresavgiften.

Föreningens markområde är indelat i 20 skötselområden, ett per hus. Se bilaga.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning av området utförs av entreprenör. I första hand röjs och sandas garageplaner och huvudvägar. Vid behov skottar du själv framför din entré.

Aktiviteter

Inom föreningen har vi

- Lekplats
- Innebandyplan
- Fotbollsplan
- Isbana/hockeyplan (om intresse för skötsel finns hos föräldrarna)

I övrigt, observera vad som gäller för aktiviteter i Ordningsreglerna. Se nästa sida.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Föreningens stadgar §§ 7 - 15 reglerar upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

- Det åligger säljaren att se till att styrelsen underrättas om att försäljning ska ske.
- Det åligger köparen att besiktning av lägenheten genomförs om så önskas. Styrelsen rekommenderar att besiktningstjänsten via Anticimex används eftersom föreningen har ett avtal med Anticimex om besiktning av lägenheter. Köparen bekostar besiktningen.

Styrelsen kan, utifrån bostadsrättslagen och utifrån föreningens stadgar, vägra att godkänna affären om dessa regler inte följs. Föreningen ska godkänna den nuvarande medlemmens utträde och den nye medlemmens inträde i föreningen.

Pantbrev ska skrivas på av styrelsens firmatecknare. Kontakta styrelsen i god tid.

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen BRF Grävlingen

Detta skall du som bostadsrättshavare och medlem känna till för att kunna följa föreningens ordningsregler!

Styrelsens ansvar

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman beslutat om. I detta ingår, som en viktig del, även ordningsfrågorna. I förvaltningsuppdraget ligger att styrelsen har ansvar för att ta fram ordningsregler som gäller både i och utanför byggnaderna.

För vem gäller reglerna

Alla medlemmar är 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!

Ordningsreglerna gäller för dig som bostadsrättshavare, men även familjemedlemmar samt gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om du skall få bo kvar. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Om medlemmen eller hyresgästen, trots anmaningen, inte följer reglerna, följer en juridisk analys som ligger till grund för bedömning om vidare åtgärder behöver vidtas. Läs mer i stadgarna § 23.

Ombyggnad/renovering - bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Läs mer på Grävlingens hemsida samt se stadgarna § 26-36. Vid oklarhet, kontakta styrelsen.

Allmän aktsamhet

- Tänk på att vara försiktig och att väl vårda föreningens egendom. Det ligger i alla medlemmars intresse att hålla låga kostnader för underhåll och reparationer.
- Om akut skada inträffar i lägenheten skall du i första hand ta kontakt med vicevärd eller någon i styrelsen enligt den information som finns på hemsidans flik *Styrelsen*. Är det en mindre skada som ej kan förorsaka ytterligare skador och/eller något som bedöms som mindre brådskande, så bör detta anmälas till föreningens gemensamma mejlbrevlåda: styrelsen@brfgravlingen.se.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för att följa gällande ordningsregler och stadgar.

Säkerhet

- Lås lägenhet och altandörr när du lämnar lägenheten.
- Tänk på att alltid låsa ditt garage, då detta ansvar omfattar hela garagelängan och således dina grannars egendom i garaget.
- Lås alltid sophus efter uträttat ärende.
- Släpp aldrig in någon okänd person i din lägenhet.
- Batterier till eldrivna fordon som exempelvis elsparkcyklar, bör förvaras i ett brandsäkert skåp eller motsvarande. Laddning av nämnda batterier skall ske under uppsikt, helst inte i bostaden. Även inkopplad laddare till mobiltelefonen bör hållas under uppsikt.
- Tänk på att alltid använda utegrill på säkert avstånd från din altan.
- Undvik eldning på din egen tomt och var försiktig med rökning och fimpar.
- Din lägenhet skall utrustas med brandvarnare på varje våningsplan och vi rekommenderar också brandsläckare/brandfilt.
- Meddela gärna grannar om du tänker vara bortrest under en längre tid.

Gemensamma kostnader skall hanteras ansvarsfullt

Var sparsam med varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el. Kostnader för vatten, fjärrvärme och el till motorvärmare betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Var uppmärksam på toaletter med läckande spolningssystem och byt kranpackning när vatten står och droppar! Detta bekostas av bostadsrättshavaren.

Gemensamma gårdsutrymmen, vägslingor och parkering

- Trafik med motorfordon:
Frånsett garagetillfarter och parkeringsplatser är det olämpligt att köra bil, motorcykel eller moped inom föreningens område. Målsman ansvarar för att även barnen efterlever detta. Undantag är sjuktransporter, tyngre transporter och snöröjning. Taxi beställes i första hand till de angöringsplatser som är markerade med särskilda skyltar.
- Parkeringsplatser:
Parkeringsplatserna utanför garagen är kollektiva vilket innebär att ingen medlem kan hävda att parkeringsplatsen framför sitt garage är sin egen. För att upprätthålla god ordning och grannsämja så rekommenderar styrelsen att du använder och hänvisar dina gäster till platsen framför ditt eget garage. Om denna plats är upptagen skall du i första hand använda och hänvisa dina gäster till ledig plats inom den egna huslängans parkeringsplatser. Långtidsuppställning av motorfordon, husvagn och släpvagn är ej tillåten. Med lång tid menas mer än 30 dagar. Har du tillfälligt behov av att uppta en parkeringsplats längre tid än trettio dagar, ta kontakt med styrelsen.
- Garage:
Använder du motor- eller kupévärmare i garaget så skall inkoppling ske via tidur i garagen. Se vidare på hemsidans flik *Parkering och garage* för mer information. Det är ej tillåtet att ladda elfordon i garaget!
- Städdagar:
Städning av gårdsutrymmen, lekplats, gräsmattor, fotbollsplan och övriga aktivitetsplaner sker vid två tillfällen per år, vår och höst. Städdag aviseras skriftligt senast två veckor före denna aktivitet. Styrelsen ser det som önskvärt att varje bostadsrättshavare på ett solidariskt sätt hjälper till i detta arbete för att skapa trivsel och god miljö.
- Vad gäller den inhägnade hockey- och innebandyplanen så är aktiviteter ej tillåtna efter kl 21:00, detta av hänsyn till bostadsrättshavare som bor nära.
- Riskfyllda aktiviteter som kan orsaka skada på person eller egendom är inte tillåtna inom området. Exempel är golfspel och skjutning med exempelvis luftvapen eller pilbåge. Använd sunt förnuft och visa varandra respekt!

Avfallshantering

Medlemmar i föreningen skall själva sortera sina sopor. På området finns två sophus där sorteringskärl för hushållssopor/restavfall, tidningar, kartong, hård- och mjukplast, kompost, metall, glödlampor, glas och batterier finns. Fett, exempelvis matfett/matolja, skall slängas i hushållssoporna i tätförslutande förpackningar, till exempel tom mjölkförpackning eller petflaska. Fett skall ej sköljas ner i avloppet då det stelnar och orsakar stopp. Dessutom drar lukten av fett till sig råttor. Kompostpåsar kan hämtas i sophusen.

Observera att grovsopor och elektronikavfall ej får slängas med övrigt hushållsavfall eller ställas i sophusen. Du ansvarar själv för att grovsopor transporteras till en allmän återvinningscentral.

Felsorterade sopor och placering av grovsopor i våra sophus medför en merkostnad för föreningen och belastar våra gemensamma kostnader.

Byggavfall i samband med exempelvis renovering som du tillfälligt lägger upp utanför ditt hus måste bortforslas inom en vecka. Behövs längre tid kontakta styrelsen!

Gräsklippning är ditt och dina grannars ansvar

I Brf Grävlingen har vi beslutat att vi som medlemmar själva tar ansvar och sköter gräsklippningen enligt vår områdesindelning. Se vilket område som tillhör dig på karta över skötselområden. Detta i syfte att hålla nere föreningens kostnader. Prata med grannarna i din huslänga för att komma överens om i vilken ordning som klippningen skall fördelas mellan er. Nycklar till förrådet med gräsklipparna skall finnas inom varje länga.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 2025-02-24 att gälla från samma datum. Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Vid frågor och funderingar är du välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen i Brf Grävlingen

