

## **Trivselregler för HSB Brf Ginsten Varberg**

*Här nedan kommer information om föreningens regler som man för allas trevnad bör känna till.*

*Boende i föreningen är också skyldiga att se till att deras gäster följer dessa regler.*

*Att bo i bostadsrätt innebär att du har möjlighet att påverka trivsel, skötsel och service i bostadsområdet. Du har också insyn i och inflytande över förvaltning och ekonomi.*

*Informationen och reglerna i denna skrift bygger på våra stadgar och de beslut som styrelse och föreningsstämman antagit och är därför ett uttryck för medlemmarnas egna önskemål.*

### **ALTAN, BALKONG OCH UTEPLATS**

Alla ombyggnader skall anmälas till styrelsen innan arbetet påbörjas. Bygglov erfordras och observera att endast föreningens bygglov gäller. Då ombyggnaden är klar anmäls detta till styrelsen för besiktning. Byggnationer som inte håller sig inom gällande bygglov måste byggas om alternativt rivas.

### **ANDRAHAND**

För att få hyra ut lägenheten i andra hand måste du ha styrelsens samtycke och ansökan om detta ska vara skriftlig.

En andrahandsuthyrning är när någon som inte är bostadsrättshavare självständigt använder lägenheten.

Detta gäller även då man "lånar ut" lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

### **BARNVAGNSFÖRRÅD**

Förråden är avsedda för förvaring av barnvagnar och mindre barncyklar som är i bruk. I mån av plats kan även skrymmande trädgårdsredskap för den gemensamma skötseln av grönområden placeras här.

### **BASTU**

Det finns en bastu i Kvartershuset. Bastun är uppvärmd för herrar tisdag och fredag klockan 16–20. Lördagar klockan 15–20 för damer. Kontrollera termostaten så att du får rätt temperatur. Nyckelbrickan används till bastun.

Övrig tid kan bastun hyras för 100:- i tre timmar, enligt samma förfarande som vid uthyrning av samlingslokal. Bastun hyrs genom kontaktpersoner i styrelsen, se hemsidan, [www.torsgränd.se](http://www.torsgränd.se) för aktuell information.

## **BILTRAFIK**

Bil-, moped-och motorcykel trafik är förbjuden på grönytor, gång och cykelbanorna inom bostadsområdet. Du får dock med låg hastighet köra fram till din bostad för i och urlastning av tunga eller skrymmande föremål. Se även kap. Grindar.

## **BILVÅRDSPLATS**

Inom bostadsområdet finns två bilvårdplatser för tex dammsugning. Ingen annan plats inom bostadsområdet får användas för bilvård. Parkering på bilvårdplatsen är inte tillåtet.

## **BOLLPLAN**

Gräsplanen vid Kvartershuset är till för fotboll, brännboll etc.

## **BORDTENNIS**

I Kvartershusets källare finns ett bordtennisbord uppställt i det inre rummet, Ytterligare ett bord finns i förrådet och kan användas efter begäran. Den som utnyttjar lokalen ansvarar för ordning och städning. Nyckelbrickan används till lokalen. OBS! det får vistas max 10 personer samtidigt i källarlokalen.

## **BOULE**

Boulebanan finns i anslutning till bollplanen vid Kvartershuset. Skötsel av banan åligger användarna.

## **CYKELFÖRRÅD**

De gemensamma förråden är avsedda för cyklar som används regelbundet av de boende. Märk din cykel med namn. Det är ont om plats i förråden. Därför ska inte cyklar som inte används eller är trasiga förvaras här.

## **BREDBAND / FIBERKABEL**

Samtliga lägenheter är anslutna till Telia genom fiberkabel. Telias fiberkabelbox får ej röras eller flyttas! Inne i huset är fiberkonvertern en grå låda som sitter fastskruvad på väggen, normalt i vardagsrummet. Optofibertrådarna som är anslutna till fiberkonvertern är lätta att skada och kan bara repareras av en fackman. En reparation kostar flera tusen kronor. Vid en skada görs en utredning och bostadsrättsinnehavaren kan debiteras reparationskostnaden. Vid tex tapetsering kan det vara önskvärt att ta loss boxen. Kontakta då Telia-Sonera Support: 020-240 250 eller kundtjänst: 020-755 766

## TV / DIGITAL-TV

Föreningen har ett centralt avtal där det tillhandahålls de så kallade Must Carry kanalerna

(SVT1, SVT2, SVT24 och Barnkanalen/Kunskapskanalen) och TV4, via det vanliga TV-antenn uttaget.

Det finns även möjlighet att abonnera på Telias digital-TV genom fiberanslutningen i lägenheten. Kontakta Telia kundtjänst: 020-755 766.

## IP-TELEFONI

Samtliga lägenheter har tillgång till IP-telefoni genom Telia. Abonnemangsavgiften ingår i månadsavgiften för bostadsrätten. Kontakta Telia för abonnemang.

## FELANMÄLAN

Fel och brister på de gemensamma anläggningarna, inne och ute, anmäls till HSB Service

- på tel. 077-110 10 30 eller
- på [www.gotaservice.se](http://www.gotaservice.se)

De anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med ingår i föreningens gemensamma ansvarsområde. Du som bostadsrättsinnehavare får inte utan styrelsens medgivande göra några ändringar på dessa anordningar. Se även broschyren "Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten".

## FIXARDAGAR

Minst en gång per år ordnas fixardag då vi gemensamt underhåller vår fastighet. Det kan vara städning, målning, trädgårdsarbete och liknande. Genom detta arbete sparar vi många kronor som det skulle kosta oss att köpa tjänsterna. En annan viktig del är att vi träffas, fikar och kan diskutera hur vi kan förvalta och förbättra vår förening.

## FÄRG PÅ FASAD

Fasad gul, har kulör S 1020-Y20R fabrikat Bestå täckfärg

Fasad grå, har kulör Mont Blance\* fabrikat Bestå täckfärg

\*byte från B-bas Ti YO 62,50 RO 5,00 SV 22,50

Bas A Burkstorlek 10,0 l

**FÖRSÄKRING** Brf Ginstens fastigheter är försäkrade i Folksams Fastighetsförsäkring, för närvarande ingår tillägg för bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

Bostadsrättshavaren har ett stort ansvar vad gäller underhåll, därför anmodas de boende att alltid anmäla skador till HSB Service som bedömer om skadan är en försäkringsskada. Inga åtgärder får vidtagas förrän försäkringsbolaget godkänt det.

## FÖRENINGSTÄMMA

Se styrelse

## **GARAGE**

Det avsedda ändamålet med garaget är som bilupställningsplats

Den som hyr ett garage har inte rätt att använda det för annat ändamål än det avsedda.

Garaget tillhör lägenheten och överlåts till ny bostadsrättshavare. Är du utan bil får du hyra ut ditt garage i andra hand. Men du måste först meddela och få ett godkännande av styrelsen. Garageportar får inte lämnas öppna eller olåsta. Tänk på stöldrisken.

Dessutom försvåras snöröjning, sopning och transporter om garagen inte är stängda. Garagen är inte avsedda för större bilreparationer (verkstadsarbete). Det är inte tillåtet att göra inkopplingar på elnätet för motorvärmare, maskiner etc. Jordat eluttag finns på garagelängornas gavlar. Garaget ska alltid kunna användas för bilupställning och får ej användas till annan förvaring.

## **GRILLNING**

Grilla inte på eller under balkonger (elgrill är tillåten). Vid Kvartershuset finns en ved/kolgrill som kan användas av de boende.

## **GRINDAR / BILSPÄRR**

Grindar/ Bilspärr/ bommar har tillkommit för att höja säkerheten/framkomligheten och trivseln i området. Grindarna har ett flexibelt låssystem. Nyckeln kan endast tas ur när bommen är stängd. Den är öppningsbar till höger eller vänster. Grindarna ska alltid hållas stängda och låsta. Nyckeln ska inte lämnas kvar i låset

Bommarna har ett separat lås för räddningstjänsten.

## **GRÖNYTOR**

Genom nyttjanderättsavtalet har du som bor i marklägenhet övertagit skötseln av grönytor runt din bostad. Avtalet innebär att du sköter gräsklippning, ogrärensning, gödning samt vår och höstarbete. Du har genom detta rätt att fritt disponera den skötta marken. Större förändringsarbete måste godkännas av styrelsen. Om du av någon anledning till exempel hälsoskäl inte kan sköta det område du har nyttjanderättsavtal på kan skötsel köpas av bl a HSB Service. Kontakta Mikael Kellén tel: 80141. Gemensamma grönytor sköts av HSB Service.

Tänk på att hus fasader skall hållas fria från växter.

## **HOBBYRUM**

I Kvartershusets källare finns ett hobbyrum. Där går det att snickra och måla. Du bokar via HSB kontoret tel: 801 40. Det finns ett fåtal nycklar till lokalen. När du är färdig med ditt arbete måste nyckeln lämnas tillbaka.

## **HSB KONTORET**

Besöksadressen är Engelbrektsgatan 3 Varberg Postadress HSB Göta , Box 233, 432 25 VARBERG Tel. 077-110 10 30 Fax. 0340-80120

## HUSDJUR

Håll ditt djur under uppsikt så att ingen störs av det. En hund får inte lämnas ensam om den skäller. Katter och hundar får inte använda sandlådor eller grannens grönytor som toalett. Det är din skyldighet som djurägare att se efter dina husdjur.

## HUSVAGN/HUSBILS PARKERING

Det finns 2 st parkeringsplatser för husvagnar. Dessa kan hyras för 600:-/år. Kontakta HSB kontoret för information och bokning. Husvagnar/Husbilar får inte ställas upp på andra platser inom området utan styrelsens medgivande.

## KOLONILOTTER

Odlingslotter finns på grönområdet mot Brages gränd. Kontakta HSB kontoret för information och bokning. Hyra 2:-/kvadratmeter och år.

## MOPED OCH MOTORCYKELTRAFIK

Moped-och motorcykeltrafik är förbjuden på grönområde, gång och cykelbanor inom bostadsområdet.

## MOTORCYKEL

För dig som har MC finns ett MC-garage med plats till ca 8 st MC. Hör med HSB-kontoret om det finns plats kvar

MC är fordon som kräver MC-behörighet dvs. A och A1 i körkortet.

De som får hyra garaget förbinder sig att använda det även på sommaren, Huvudsyftet, med MC-garaget är att frigöra p-platser för bilar på sommaren, genom att man har bilen i bil-garaget och MC:n i MC-garaget.

## MUSIK, PARTY mm

Undvik hög volym från stereo, radio, tv och musikinstrument, eller andra höga ljud, så att de kringboende inte störs. (enl stadgar §42)

Normalt skall "frid råda" både inomhus och ute mellan 23:00 -07:00. Söndagsmorgonen ser vi gärna att friden råder längre. Om ni har planerat in en fest eller några andra trevligheter, är det bra om ni innan festen informerar era grannar.

## PARKERING

Bilparkering är endast tillåten i garage eller P-plats.

Detta för vår allas trevnad, framkomlighet, fri sikt, miljö, och säkerhet.

Det är såldes inte tillåtet att parkera utmed väggkanten, på grönytor eller cykel- och gångbanor, dvs trafikregler enligt Trafikförordningen.

Lediga p-platser finns ofta i början av området.

Uppställning av husvagnar/husbilar,släpkärror, avställda fordon, fordon med körförbud, båtar etc är inte tillåtet.

## **SAMLINGSLOKAL**

I Kvartershuset finns en lokal som kan hyras för fest och sammankomster. Lokalen bokas genom kontaktpersoner i styrelsen, se anslagstavla eller hemsidan, [www.torsgränd.se](http://www.torsgränd.se) för aktuell information. Enligt brandmyndigheternas anvisningar får högst 50 personer vistas i Kvartershuset. Lokalen är utrustad med bord och stolar. Det finns även ett pentry med spis, kylskåp, mikrovågsugn, kaffebryggare och glas, tallrikar och bestick för 50 personer. Du betalar 200 kronor i hyra och 1000 kronor i deponeringsavgift. Deponeringsavgiften återbetalas om det vid besiktning är städat enligt anvisningarna och inga skador finns. Hyresgästen är alltid skyldig att ersätta uppkomna skador. Boende i ett eller flera hus som ordnar gårdsfest eller vill ha annat möte i lokalen behöver inte betala hyra. Lokalen måste alltid städas enligt anvisningarna av de som nyttjat den.

## **SNÖRÖJNING**

Gemensam snöröjning görs av gång och cykelbanor, framför garage och på vägarna. Gången från bostaden till gångbanan skottar de boende själva. Tänk på att skotta framför brevlådan. Lådor med sand för halkbekämpning finns uppställda. Sandhinkar finns i några av barnvagnsförråden.

## **SOPOR**

Sortera dina sopor och ditt avfall noga med tanke på miljön och föreningens ekonomi.

## **STYRELSE**

I en bostadsrättsförening är det de boende själva som genom sin valda styrelse bestämmer om boendet och årsavgiftens storlek. På årsstämman kan du framföra dina synpunkter samt delta i valet av den styrelse som mellan stämmorna ansvarar för förvaltning, drift av bostadshusen, utemiljön och de gemensamma anläggningarna. Om du önskar få en fråga behandlad av styrelsen, lämna den skriftligen i brevlådan vid expeditionen i kvartershuset. (Se mer om styrelse och årsstämma under "*mer om föreningen*" längst ner i dokumentet)

Vem som ingår i styrelsen finns på anslagstavlan i Kvartershuset och på hemsidan. [www.torsgränd.se](http://www.torsgränd.se)

## **STYRELSEINFORMATION**

Vårt informationsblad "Tors grändbladet" distribueras 4 ggr/år.

### TELEFONNUMMER

- Felanmälan 077-110 10 30
- Felanmälan kan även göras på [www.gotaservice.se](http://www.gotaservice.se)
- Ginsten e-post. [Brf.ginsten@home.se](mailto:Brf.ginsten@home.se)
- HSB Kontoret tel 077-110 10 30

## TRÄNING OCH MOTION

Träningsredskap finns i Kvartershusets källare. Den som utnyttjar lokalen ansvarar för ordning och städning. Nyckelbrickan till lokalen är samma som till bordtennisen. OBS! det får vistas max 10 personer samtidigt i källarlokalen.

## TVÄTTSTUGA

Gemensamma tvättstugor finns i Kvartershuset. Dygnet är indelat i fyra tvättpass för respektive tvättstuga. Bokning av tvättid sker genom att lås placeras på bokningstavlan. Glöm inte att ta bort låset efter avslutad tvätt. Låsparkeringstavla finns under bokningstavlorna, där kan ditt lås sitta tills du vill boka ny tvättid. Tvättlås kan köpas på HSB kontoret. Den som nyttjar maskinerna ansvarar också för att det städas och hålls ordning enligt de anvisningar som finns i tvättstugan.

### *Start och slut på tvättpasset*

Tvättpasset får påbörjas tidigast den tid som det börjar enligt bokningstavlan. I de fall ingen påbörjat användandet 1 timme in på passet, får vem som helst nyttja den kvarvarande tiden. När tvättpasset är slut (enligt bokningstavlan) ska maskinerna vara helt tömda på tvätt. Torkning av tvätt får dock pågå efter passets slut men senast 30 minuter efter tvättpassets slut, ska man ha tagit bort all sin tvätt och slutfört städningen.

## UNDERHÅLL

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. enligt Stadgarna § 36 .

Varje månad avsätts en del av din månadsavgift till en fond för inre underhåll. Du bestämmer själv hur pengarna ska användas, men har också ansvar för att pengar finns att hålla lägenheten i "gott skick". Hur mycket som finns i din fond framgår av avgiftsspecifikationen du får varje kvartal. Uttag från fonden handläggs av HSB kontoret.

## REPERATION/RENOVERING

Du får bygga om din lägenhet om det inte blir till nackdel för dina grannar eller föreningen. Till- eller ombyggnad av altan, inglasning av balkong, uppförande av staket mm kräver godkännande av styrelsen. Kontakta alltid styrelsen innan du vidtar någon förändring. Kontrollera regelbundet dina dusch- och badrum så att det inte finns sprickor i ytskiktet på golv och väggar. Mer information om ditt underhållsansvar finner du i stadgarna § 36. "Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar." Stadgarna § 36.

Bedömer du att renoveringen kan störa grannarna är det bra att informera dem innan. Grannar ska inte utsättas för störningar som försämrar deras boendemiljö under tiden som en renovering pågår. (enl. stadgar §42)

När hantverkare anlitas, är det viktigt att framkomligheten inte påverkas av deras parkerade fordon. Utryckningsfordon måste alltid ha fri väg!

Även du som renoverar har ett ansvar att se till att hantverkarna följer parkeringsreglerna. Styrelsen ska tillfrågas om särskilda behov föreligger.

Byggavfalls-containerar, maskiner mm, får endast ställas ut efter styrelsens godkännande.

## VENTILATION, VÄRME OCH VATTEN

Du kan själv reglera ventilation genom insläpp i fönstrens spaltventiler och vädringsfönster. Utsug sker genom fasta ventilationsdon. Dessa är justerade att ventileras lägenheten enligt gällande normer. Ventilationsdonens inställning får under inga omständigheter ändras eller täckas över, då detta kan medföra obalans i ventilationen, och skapa obehag i er och/eller i grannarnas lägenheter. Du kan undvika vattenskador och mögel i bad och duschrum genom att hålla dessa utrymmen väl ventilerade. Var observant på läckande kranar och toaletter, även små läckage ger efter timmar och veckor en betydande vattenförlust. Ring felanmälan snarast, då du misstänker ett fel.

Ev. spisfläktar i kök skall vara avsedda för ventilationssystem i flerfamiljshus av typen FTX. Kontakta styrelsen innan ni byter ut spisfläkt för mer information.

Ventilationsanläggningen tillhör fastighetsägaren alltså föreningen. Har man installerat en ny köksfläkt som inte ger de rätta specifikationerna med luftflöden i lägenheten måste detta återställas. Det är således inte tillåtet att använda köksfläkt med motor. (kolfilterfläkt som blåser ut i rummet är dock tillåtet), då detta påverkar ventilationen i hela huset.

## ÖVERLÅTELSE

Administrationen vid överlåtelse handläggs av HSB kontoret. Den som övertar en bostadsrättslägenhet tar också över det fulla ansvaret för de ombyggnader och installationer som alla tidigare innehavare har gjort.

Om föreningen...

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med **alla medlemmar** äger fastigheten.

Detta innebär att alla medlemmar har en solidarisk skyldighet att tillsammans dela på kostnader, delta i städdagar osv.

Inför en föreningsstämma sker kallelse, med dagordning, genom information på hemsidan och anslagstavlor.

Styrelsen utses varje år vid föreningsstämman, och stämman överlämnar då uppdraget till styrelsen att besluta i de frågor som inte enligt föreningens stadgar, ska beslutas på ordinarie eller extra föreningsstämma.

Styrelsen sköter alltså det löpande arbetet mellan stämmorna. Uppdraget och ansvaret är att förvalta och utveckla föreningen.

Utöver de styrelsemedlemmar som utses av stämman kan styrelsen sätta samman och arvoda arbetsgrupper eller projektgrupper för olika ändamål.

Styrelsen tar gärna emot förslag till förändringar och åtgärder som på olika sätt kan bidra till ökad trivsel, förbättringar och ekonomiska fördelar för föreningen och för medlemmarna.

För att styrelsen ska kunna behandla ett förslag måste det komma in skriftligt. Lämna ditt förslag i brevlådan i kvarteshuset eller skicka det med e-post till [brf.ginsten@home.se](mailto:brf.ginsten@home.se) .

(Aktuella invalda i styrelsen finns på hemsidan [www.torsgränd.se](http://www.torsgränd.se).)

Ordinarie föreningsstämma hålls vanligtvis i april/maj, där senaste bokslut och aktuella ärenden tas upp. Här har du möjlighet att komma med förslag och synpunkter som tas upp på föreningsstämman, via en motion (se motionsrätt nedan)

### **Motionsrätt**

Enligt §17 i stadgarna:

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.