**Bostadsrättsföreningen Paradiset Policydokument**

Policydokument Bostadsrättsföreningen Paradiset, 2019-05-02 Sida 1

**KORT HISTORIK**

Namnet Nockeby är åldersdaterat till 1400-talet och har en intressant historia som går att läsa om i skriften "Om Nockebyhov och Brf. Paradiset", skriven av Margareta Wetterborg (Rastvägen 29). Områdets moderna utveckling kan man säga börjar 1904 respektive 1935, då Stockholms stad började förvärva mark för stadsplanering och bebyggelse. Under åren 1948-1950 var det klart för inflyttning i radhusen på Utflyktsvägen, Rastvägen samt Tyska Bottens väg. Radhusen och punkthusen byggdes och ägdes av arkitekt Erik Dahl. 1989, några år efter Erik Dahls död, köptes radhusen av medlemmarna i den nybildade bostadsrättsföreningen Paradiset. Det kan noteras att i början av seklet fanns här ett trädgårdsmästeri från vilket många träd och annan växtlighet härrör.

Fastigheterna har sedan 2011 högsta K-märkningsklass och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan. Detta innebär att särskild hänsyn skall tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde. Byggnadernas kulturhistoriska värde får inte förvanskas genom ombyggnad eller andra förändringar. För att kunna bevara den vackra karaktären i området är det även viktigt att det finns vissa riktlinjer för vilka planteringar som bör göras och hur träd och buskar bör skötas. För mera information läs mera på Stadsmuseets hemsida. <https://stadsmuseet.stockholm.se/om-hus2/klassificering-och-k-markning/stadsmuseets-kulturhistoriska-klassificering/>

**ATT BO I BOSTADSRÄTT**

Som bostadsrättsinnehavare äger man inte sin lägenhet eller den tillhörande trädgårdsmarken, utan man är delägare i själva bostadsrättsföreningen. Detta innebär att man har nyttjanderätt till bostadsrättslägenheten som man införskaffat men föreningen, genom sin valda styrelse, ansvarar för anvisningarna om hur det gemensamma området skall utformas och skötas, liksom vilka förändringar som de boende själva får göra i trädgårdarna utanför sina lägenheter.

Kort sammanfattning; bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för det som finns inom väggarna, exempelvis byte av vitvaror i kök, tapetsering, ommålningar och andra reparationer. Även för elledningar som är dragna inne i lägenheten, inklusive proppskåp och pumpar till avloppet som installerats i lägenheterna på sutterängplan. Föreningen ansvarar för det yttre, dvs. fasad, tak, balkong samt uteplats och övriga gemensamma trädgårdsytor.

**Viktigt att komma ihåg att en hemförsäkring för en bostadsrätt skall tecknas av bostadsrättsinnehavaren.**

**RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Policydokument Bostadsrättsföreningen Paradiset, 2019-05-02 Sida 2

**Tillvägagångssätt vid önskemål om förändringar exteriört/interiört**

Medlemmarnas trivsel och fastigheternas historiska värde är två viktiga aspekter på boendet i vårt område. Föreningens ambition är att dessa värden kan förenas på ett för alla godtagbart sätt. Tveka därför inte att kontakta styrelsen med funderingar och synpunkter på nedanstående.

Då vi bor i fastigheter som har högsta K-märkning samt att vi gemensamt äger vår bostadsrättsförening så behöver vi vissa regler som säkerställer att vi följer de bestämmelser som finns i vår förening. Det som gäller för föreslagna byggförändringar är ett godkännande av styrelsen samt i vissa fall godkännande av grannar innan byggstart.

För att styrelsen skall kunna ta ställning till föreslagna förändringar gäller följande:

Alla underlag, t ex ritning samt vid behov ett skriftligt godkännande av grannarna lämnas till styrelsen (minst en vecka innan styrelsemöte).

Styrelsen kontaktar bostadsrättsinnehavaren för eventuella kompletteringar samt gör en visuell bedömning av föreslagen förändring

Beslut tas i styrelsemöte och bostadsrättsinnehavaren meddelas beslut och kan påbörja arbetet

Styrelsemöten sker vanligtvis månadsvis med undantag av semesterperioden.

Observera att den tekniska förvaltaren skall kontaktas för att besiktiga och godkänna bygge av vind, tvättstuga/badrum i souterrängplan samt plattläggning på uteplats.

Informationsmaterial/ritningar samt regler för vindsbygge, tvättstuga/badrum i souterrängplan, markiser samt plattläggning på uteplats finns hos den tekniska förvaltaren.

**Husens exteriör**

Husfasaderna varierar något men uppvisar ändå en enhetlighet som funnits sedan området byggdes. Förändringar av fasader kan endast ske som en gemensam åtgärd genom föreningens försorg.

För allas trivsel så skall ytan på framsidan samt uteplatsen hållas städade och rena. **Som bostadsrättsinnehavare får man t ex inte förändra exteriören:**

**Allmänt**

Måla om eller byta ut ytterdörrar, balkonger eller fönster

Montera trappräcken i anslutning till stentrappan upp till ytterdörren Förändring av stentrappan

Lägga om stenplattor eller lägga på annat material på gång vid ytterdörr

**Uteplats, fram- och baksida**

Åtgärda eller förändra verandaplank mellan bostadsrätterna

Uteplatsen får inte utökas på bekostnad av gemensamma och allmänna ytor (för gräsklippning och annan trädgårdsvård)

Om intresse finns för att bygga trädäck skall ritningar godkännas av närmsta grannar samt av styrelsen. För markiser gäller regler för enhetlighet, storlek samt färg.

Vid byte av brevlådor skall de vara av samma eller liknande modell som övriga i respektive länga (färg/form).

**Enskild samt gemensam trädgård**

Var och en skall sköta sina uteplatser, exempelvis genom att klippa gräsmattan och att inte använda ytorna som förvaringsplatser av bråte. Det finns vissa restriktioner och ansökan om att göra en förändring skall ske till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavare får t ex inte:

Sätta upp staket

Plantera häckar, egna träd eller stora skrymmande buskar Hugga ned träd eller beskära träd

Styrelsen kan i vissa fall bevilja bostadsrättsinnehavaren att plantera mindre enhetliga träd på sina uteplatser. Föreningen har beslutat att träden i området skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt och att träd som måste fällas skall ersättas av något liknande träd. Träd som är i behov av beskärning skall skötas av föreningen.

Finns önskemål om att plantera ett träd i den gemensamma trädgården måste detta först ställas som skriftlig förfrågan till styrelsen.

Föreningen eftersträvar att följa den trädgårdsplan som beslutades på årsmötet 2009 och kommer att hantera den långsiktiga skötseln av den gemensamma trädgården enligt planen.

Policydokument Bostadsrättsföreningen Paradiset, 2019-05-02 Sida 3

**Husens interiör**

Vid önskemål om förändringar i lägenheten som t ex att riva en vägg, inreda vinden eller inreda tvättstuga så skall först en skriftlig anmälan lämnas in och godkännas av styrelsen innan byggstart. I vissa fall tar sedan styrelsen kontakt med den tekniska förvaltaren, exempelvis vid besiktning av vindsbygge/kök eller badrum/tvättstuga på souterrängplan.

**Gemensamma ytor (källargång, cykelrum)**

Generellt för cykelrum och korridorer gäller att inga föremål får förvaras där som är brandfarliga eller innehåller brandfarliga ämnen. Detsamma gäller föremål som innehåller ämnen som kan utveckla giftig och/eller kraftig rök vid en brand. Särskilt nämns ved, däck, dunkar innehållande bensin, lösningsmedel, färg eller annan brandfarlig vätska, trädgårdsmaskiner, mopeder, motorcyklar eller andra maskiner som drivs med bensin eller diesel. I korridorerna får över huvud taget ingenting förvaras som på minsta sätt förhindrar framkomligheten eller som kan få en brand att sprida sig i korridoren. De allmänna förvaringsutrymmena får inte heller användas till att lagra överblivet material från renoveringar och ombyggnader. Om det vid en brand visar sig att det i cykelrummet förvarats sådant som inte är tillåtet kan ersättningen från försäkringsbolaget skrivas ned eller i värsta fall helt utebli.

Policydokument Bostadsrättsföreningen Paradiset, 2019-05-02 Sida 4