



HUSBOK

Vi hälsar dig varmt välkommen till Bostadsrättsföreningen Dalafjället.

För att alla ska trivas och ha ett trevligt och säkert boende finns det en del saker som vi tillsammans bör tänka på. Vi kallar dem trivselregler, för det låter trevligare än ordningsregler, men rent formellt är detta tvingande regler som förtydligar föreningens stadgar. Att inte följa dessa äventyrar medlemskapet i bostadsrättsföreningen och styrelsen kan utdela varningar, som i extrema fall kan leda till uppsägning. Men se dem istället som riktlinjer för god samvaro, trivsel och god värdesäkring av boendet.

Denna skrift innehåller dels generell information om vad det innebär att bo i bostadsrätt och dels trivselregler som vi har att rätta oss efter. Dessa gäller till stora delar även för våra hyresgäster om inte annat uttrycks.

Husboken revideras en gång per år, efter årsmötet, samt vid behov. Den gällande versionen finns tillsammans med bland annat stadgarna på vår hemsida www.dalafjallet.se samt hos föreningens sekreterare. Vid förändringar kommer detta meddelas de boende, men du är skyldig att själv hålla dig uppdaterad om vilka regler som gäller. Vid inflyttning får nya hyresgäster ett exemplar.

Än en gång - varmt välkommen och vi hoppas att du kommer att trivas här på Nipfjällsvägen.

Styrelsen BRF Dalafjället

Lite kort om bostadsrättsföreningar

Vad är en bostadsrättsförening och vad är bostadsrätt?

En bostadsrättsförening (BRF) är en ekonomisk förening med uppgift att utan tidsbegränsning till medlemmar upplåta lägenheter mot ersättning. En sådan upplåtelse kallas bostadsrätt (BR).

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

Vem som bestämmer i en bostadsrättsförening beror på vad frågan gäller. Detta regleras i svensk lagstiftning och BRF:s stadgar. Vissa saker avgör du själv. Andra beslut fattar föreningens styrelse. Vissa frågor avgörs av föreningsstämman.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Som medlem har du rätt att delta i stämman. På stämman beslutar man bland annat om resultat- och balansräkningens fastställande, om disposition av vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelsen. På stämman utses också styrelse, valberedning och revisor.

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Styrelsen, som ansvarar för förvaltningen, beslutar bland annat om årsavgifter (som ofta slarvigt kallas hyror), antagande av medlemmar och uppsägning vid förverkande av bostadsrätt.

Du bestämmer i princip över din lägenhet och ansvarar för dess skötsel och underhåll. För en väsentlig förändring i lägenheten krävs dock styrelsens medgivande.

Du äger inte lägenheten men bostadsrätten kan överlåtas

Bostadsrättsinnehavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavaren har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten är överlåtbar och kan alltså säljas. Bostadsrätten kan övergå till någon annan även på andra sätt, till exempel genom arv, bodelning, gåva och byte.

Dina rättigheter

Du har rätt att vara med och besluta på föreningsstämma. Grundidén med bostadsrätt är gemensamt ägande och förvaltning vilket innebär att du förväntas delta i stämman och låta dig väljas till olika förtroendeposter i föreningen.

Ditt ansvar och dina skyldigheter

Du har huvudsakligen följande förpliktelser:

- Månadsavgiften ska betalas senast på angivna förfallodagar.
- Det inre underhållet av lägenheten svarar du själv för.
- Du är skyldig att vårda lägenheten och vara aktsam om gemensamma ytor.
- Sundhet, ordning och skick ska iakttas. Du ansvarar även för att hushållsmedlemmar och gäster uppfyller dessa krav.
- Stadgar och ordningsregler som utfärdats av föreningen ska följas.
- Föreningen ska skyndsamt få tillträde till lägenheten för att utföra sådana arbeten som inte åligger bostadsrättsinnehavaren.
- Uthyrning av hela lägenheten förutsätter styrelsens medgivande.

Om du inte uppfyller dina förpliktelser kan bostadsrätten förverkas, det vill säga du kan förlora den och hela eller en del av bostadsrättens värde.

Trivselregler för Brf Dalafjället, från A till Ö

Nedanstående regler gäller både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, om inget annat specifikt anges.

Akuta fel

Vid akuta fel, exempelvis vattenläckage, avloppsstopp eller hissfel ska alla ringa vår tekniska förvaltare, se kontaktlistan vid respektive trappuppgång.

Observera att varje utryckning kostar pengar, speciellt på kvällar och helger. Om orsaken till felet ligger inom bostadsrättsinnehavarens ansvar kommer kostnaden att faktureras bostadsrättsinnehavaren.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är då en annan person än lägenhetsinnehavaren bor i lägenheten. Att låta t ex egna barn bo i lägenhet – utan att själv bo där – är andrahandsuthyrning oavsett om barnen betalar hyra eller inte. Beträffande uthyrning i andra hand av lägenhet följer vi bostadsrättslagen och hyreslagen. Det innebär att du måste ha så kallade beaktansvärda skäl:

- arbete på annan ort
- studier på annan ort
- vård av anhörig på annan ort
- sjukdom
- värnpliktstjänstgöring
- sambo på prov

Om du behöver hyra ut din lägenhet i andra hand ska du i god tid i förväg skicka in en ansökan om detta till styrelsen. Tillstånd medges för högst ett år i taget. Önskas förlängning måste ny ansökan lämnas in. Ansökningarna prövas utifrån de skäl uthyraren angett. Därför ska angivna skäl styrkas med intyg. Styrelsens beslut kan överklagas till Hyresnämnden.

Om du får tillstånd att hyra ut i andra hand, tänk då på att:

- du är ansvarig för att månadsavgiften betalas
- du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör grannarna och följer BRF:s regler
- du bör upprätta ett skriftligt kontrakt med din hyresgäst
- du bör avtala bort dennes besittningsskydd
- din hyresgäst ska ha egen hemförsäkring

Att hyra ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan innebära att du förlorar rätten till din bostads- eller hyresrätt enligt bostadsrätts- och hyreslagen. Vid andrahandsuthyrning av bostad kvarstår det juridiska ansvaret hos kontraktsinnehavaren.

Ansvar för hyreslägenheter

Du är juridiskt, ekonomiskt och praktiskt ansvarig för din lägenhet. Hyran ska betalas senast på angivna förfallodagar.

Blir det fel i lägenheten är du skyldig att anmäla detta. Som hyresgäst är du också ansvarig för skador och störningar som du, din familj eller besökare förorsakar.

Du är skyldig att vårda lägenheten och vara aktsam om gemensamma ytor.

Om du beställer arbeten eller själv målar, tapetserar eller ordnar extra utrustning ska det vara utfört med fackmannamässig kvalitet, annars kan du bli skyldig att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

Sundhet, ordning och skick ska iakttas. Du ansvarar även för att hushållsmedlemmar och gäster uppfyller dessa krav.

Ordningsföreskrifter som utfärdats av föreningen ska följas. Om störningar inte upphör kan föreningen säga upp hyresgästen till avflyttning.

Föreningen ska skyndsamt få tillträde till lägenheten för att utföra sådana arbeten som inte åligger hyresgästen.

Uthyrning av hela lägenheten förutsätter att fastighetsägaren, d v s bostadsrättsföreningen Dalafjället, ger sitt medgivande. Om du inte uppfyller dina förpliktelser kan hyresrätten förverkas.

Anslagstavlor

I varje port finns en anslagstavla. Här finns viktiga telefonnummer och information från styrelsen som rör föreningen, t ex inbjudan till särskilda arrangemang. Dessa tavlor är avsedda för föreningen och dess boende. Annonsering från utomstående kan komma att plockas ned.

Antenner och parabol

Antenner får inte sättas upp på föreningens fastighet utan tillstånd av styrelsen. Detta gäller även parabol.

Antennuttag

Våra antennuttag från ComHem är noggrant monterade och uppmätta för rätt balans och dämpning. Det innebär att om någon monterar upp ett extra uttag så kommer signalen till alla andra som bor i den kabelslingan att bli svagare. Om någon flyttar sitt uttag och på så vis förlänger kabellängden gäller samma sak, förutom att den extrakabeln kan fungera som en antenn och plocka in externa störningar i den kabelslingan. Utför därför aldrig arbete med kabel-TV-uttaget själv utan anlita en fackman.

Avfall

Kostnaden för avfallshantering är en ganska stor post i föreningens budget. Som tur är går utgiften att påverka. Den dyraste typen av avfall är nämligen osorterat. Genom att fler källsorterar mer kan kostnaden minska och samtidigt gör vi en insats för miljön

- "Finpapper": tidningar, skrivpapper etc, slängs i behållare vid 10:an.
- Glas sorteras i färgat och ofärgat. Glasbehållare finns vid 10:an.
- Metall: genom att sortera detta gör du den absolut största miljövinsten eftersom det är ändliga resurser som kräver mycket energi att framställa. Tänk på att vätska som t ex späd i konservburkar kan orsaka nedsmutsning och lukt som drar till sig skadedjur.
- Pantflaskor: metall, plast och glas pantas i närmsta affär. Köp något kul för pengarna!
- Batterier slängs i behållare på Vidängsvägen.
- Farligt avfall som t ex kemikalierester ska slängas separat på macken eller återvinningscentralen.
- Hushållssopor slängs i kärlen vid 8:an. Knyt ihop påsarna ordentligt. Putta gärna in påsarna så det inte blir stopp i öppningen, det kan finnas mycket plats längst in. Töms två gånger per vecka.

Det kan nämnas att källsorteringskärlen på Vidängsvägen t ex rymmer många av ovanstående fraktioner (dock ej hushållsavfall, matavfall, grovsopor och elavfall), är gratis för alla och innebär alltså en minskad kostnad för föreningen om man kan och orkar gå dit.

Barnvagnar

Barnvagnar ska ställas i barnvagnsförråden. Barnvagnar får av säkerhetsskäl inte placeras i trapphusen på grund av minskad framkomlighet vid till exempel brand.

Blomlådor

Blomlådor ska hängas på insidan av balkongräcket. Detta för att undanröja risken för att lådan faller ner och förbipasserande skadas. Tänk också på att vattna med måtta så att inte överskottsvattnet rinner ner till grannen under.

Brandvarnare

Föreningen är skyldig att se till att det finns brandvarnare i alla lägenheter. Du är ansvarig för att anmäla avsaknad, byta batteri och kontrollera dess funktion.

Bredband

I lägenheterna är det indraget fiber för att kunna ta del av en bra internetanslutning. Denna enhet sitter i de flesta fall i hallen. För att ansluta sig till fibernätet behövs antingen en nätverkskabel som man kopplar direkt till sin dator eller en router som gör det möjligt att komma åt internet trådlöst.

För att ansluta sig kontaktar man OpenUniverse (<http://www.openuniverse.se/>) och väljer sedan via dem den internetleverantör och det abonnemang som passar.

Brandskada

Du ansvarar för reparation av brandskada och kostnaden för detta om du själv vållat den eller har brustit i den omsorg och tillsyn som du borde ha iakttagit. Därför är det viktigt med hemförsäkring. Se även under Försäkring

Buller

Enligt lag är vi alla alltid skyldiga att visa våra grannar hänsyn och störa dem så lite som möjligt. Särskild hänsyn ska visas på de tider som de flesta kan antas sova. Om du ska spika upp en tavla, slipa golv, kasta sopor, eller utföra annat som orsakar buller – gör det på dagen. Och du som har barn försöker få dem att undvika högljudd lek inom - och utomhus

under dessa tider. I Brf Dalafjället ska särskild hänsyn visas mellan kl 22.00 – 07.00 på vardagar samt 22.00 – 10.00 på lördag, söndag och helgdag.

Cyklar

Cyklar, mopeder och motorcyklar ska förvaras i våra cykelrum eller

cykelställ. Märk gärna cykeln med en nyckelring med lägenhetsnummer på. Endast hela och fungerande cyklar får förvaras i cykelrummen. Övriga cyklar ska förvaras i ägarens källarförråd. Cykelrummen rensas ibland och då fraktas icke namnmärkta cyklar bort eller görs om till låncyklar. Utrensning annonseras i så fall innan. Cyklar som låses fast i staket eller annat står ofta i vägen för nyttofordon och riskerar att flyttas. Föreningen tar inget ansvar för cyklar, mopeder, motorcyklar eller lås som skadas eller måste avlägsnas på grund av olämplig placering och ägaren riskerar att tvingas betala kostnader för bortforslingen.

Djur

Du som har husdjur eller vänner som besöker oss med sin hund eller katt – se till att djuret går i koppel när det är i gemensamma utrymmen eller på gården. Folk kan vara rädda för hundar, även om djuren är hur snälla som helst. Och att ta upp hundbajset är ju en självklarhet.

Du får inte mata fåglar i området enligt lag. Detta för att undvika att skadedjur som t ex råttor samlas, smutsar ner och sprider sjukdomar.

Farliga djur samt reptiler får bara innehas efter tillstånd hos miljö - och hälsoskyddskontoret och ska meddelas styrelsen.

Elförbrukning

Elektricitet kostar pengar och är ett hot mot miljön. Det skadar därför inte att tänka lite ekonomiskt/miljövänligt och göra vad vi kan för att hålla nere elförbrukningen, exempelvis släcka när vi lämnar tvättstugan och källarförråden. Varje lägenhet väljer sin egen leverantör av hushållsel och betalar sin räkning. BRF betalar elförbrukningen i allmänna utrymmen.

Felanmälan

När det gäller åtgärder som föreningen ansvarar för görs felanmälan till vår tekniska förvaltare, kontaktuppgifter, se lista. Utanför kontorstid och på helger ringer du jourtelefonen, men då ska det förstås vara något fel som måste åtgärdas genast, då det innebär en extra hög kostnad. Fel på hissar, se kontaktlistan vid respektive trappuppgång.

Fastighetsägarna

Brf Dalafjellet är medlemmar i intresseorganisationen Fastighetsägarna. Detta innebär bl a information, juridisk hjälp för föreningen.

Fest

Ska du ha fest så hoppas vi att ni får trevligt. Men du bör tänka på att just fest och hög musik är de absolut vanligaste orsakerna till klagomål. Sätt gärna upp en lapp eller berätta att du ska ha fest så blir grannsämjan bättre och styrelsen slipper brev från dina grannar om att du borde vråkas.

I princip ska huset vara tyst mellan kl 22.00 och 07.00 oavsett veckodag. Att strunta i det och spela musik eller på annat sätt störa grannarna på sena kvällar och nätter kan resultera i att styrelsen beslutar återkalla medlemskapet. Styrelsen kan alltså tvinga en störande person att flytta. Besittningsskyddet är i detta avseende svagare i en bostadsrättsförening än i ett hyreshus.

Givetvis gäller samma regler för fester utomhus på gården.

Om dina grannar festar och stör sent på natten – knacka på och säg till. Oftast kanske man inte ens tänker på att man är högljudd.

Tycker du att det finns skäl, till exempel när det är ständigt återkommande störningar, ska du inte tveka att skriftligen klaga till styrelsen. Ange lägenhetsnummer, namn och adress både till dig själv och också till den störande. Ange även tidpunkt och datum då du blev störd och vad du gjort för att lösa problemet samt förslag till lösning. Om situationen är akut och spårar ur – ring polisen och gör en anmälan.

Föreningsarbete

En bostadsrättsförening bygger på engagemang och ansvarstagande från medlemmarna. För att vi ska få ett trivsamt och kostnadseffektivt boende är det viktigt att alla medlemmar håller sig informerade om föreningens angelägenheter och gärna deltar i föreningens arbete. Detta kan ske till exempel genom att ta del av anslag i trapphus, läsa information som delas ut i brevlådorna, vara med på städdagar då vi gör fint på gården, delta på

årsstämman och ställa upp för inval i styrelsen. Styrelsens medlemmar utför sina uppdrag på sin fritid. En mindre ersättning utgår. Ju fler boende som vill och kan hjälpa till med olika uppgifter, desto bättre och trevligare

boendemiljö får vi och det blir mindre betungande insats per person.

Har du synpunkter, förslag, ris eller ros, ber vi dig kontakta styrelsen med kontakt@dalafjallet.se-

Förråd

Varje lägenhet har ett förråd i källaren. Förråden är märkta med lägenheternas nummer. Du ansvarar själv för det som förvaras i dessa utrymmen samt att de är låsta. För att undvika att obehöriga ockuperar utrymmena ska också tomma förråd vara låsta.

Försäkring

Den som står på lägenhetskontraktet är alltid ansvarig för det som händer i och omkring lägenheten. Om du bor i en bostadsrätt måste du alltid ha en hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt. Den tecknar du själv. Föreningens fastighetsförsäkring täcker bara skador som rör fastigheten och allmänna utrymme. Givetvis bör även hyresgäster ha en hemförsäkring.

Förvaltning

Ekonomisk/administrativ förvaltning omfattar avgifts - och hyresadministration, in – och utflyttning och löpande bokföringen, se kontaktlistan vid respektive trappuppgång.

Den tekniska förvaltningen innefattar allt som man måste vara i huset för att fixa, d v s alla tekniska system i huset och skötsel av de delar av lägenheterna som föreningen ansvarar för, se kontaktlistan vid trappuppgången.

Grannsamverkan

Goda grannar vill alla ha. Det bästa sättet att få det, är att själv vara en

Att hålla koll på varandras lägenheter vid resor och dylikt är enkelt och tryggt och enligt polisen den bästa försäkringen mot inbrott. Genom att t ex se till att tidningar inte sticker upp ur brevkast och att lägenheten inte ser övergiven ut, kan besök av tjuvar undvikas. Mer information kan du få från ditt försäkringsbolag eller Polisen.

Grillar

Det är inte tillåtet att grilla på balkongen. Grillning får endast ske på av föreningen anvisad plats, där det finns gemensamma grillar.

Tänk på att visa hänsyn, det är härligt att grilla men det kan bli otrevligt om det luktar grillos i lägenheterna bredvid var och varannan dag.

Hemsida

Föreningens hemsida heter www.dalafjallet.se. Där läggs aktuell information upp, ger möjlighet att kontakta styrelsen direkt, hämta dokument etc.

Husbok

I föreningens Husbok har vi samlat ett antal trivselregler som ska följas. Formellt är det tvingande regler som förtydligar föreningens stadgar. Att inte följa dessa äventyrar medlemskapet i bostadsrättsföreningen och styrelsen kan utdela varningar, som i extrema fall kan leda till uppsägning. Men se dem istället som riktlinjer för god samvaro, trivsel och god värdesäkring av boendet. Husboken revideras en gång per år, efter

årsmötet, samt vid behov. Den gällande versionen finns tillsammans med bl a stadgarna på vår hemsida www.dalafjallet.se.

Föreningen försöker tänka miljövänligt rörande pappersutskick varför vi i möjligaste mån tillhandahåller information i digitalt format men har du inte tillgång till internet kan du få en utskrift av Husboken hos föreningens sekreterare. Nya hyresgäster får ett exemplar vid inflyttning. Vid förändringar kommer detta meddelas de boende, men du är skyldig att själv hålla dig uppdaterad om vilka regler som gäller.

Inbrott

Inbrott är något vi helst slipper. Att hålla ögon och öron öppna kan vara en förebyggande metod. Var uppmärksam på uppställda portar och källardörrar. Se till att du alltid lämnar en låst eller åtminstone stängd dörr efter dig. Om du upptäcker att det skett ett inbrott i källaren så sätt upp information om detta på anslagstavlan så att övriga boende kan kolla

sina utrymmen. Berätta det gärna också för någon i styrelsen eftersom den typen av problem brukar gå i vågor, kanske kan vi göra något för att förhindra en upprepning.

Köksfläktar

Endast till centralutsug specialanpassade flätkåpor får installeras.

Lagar och regler

Regler för vad som gäller för ditt boende finns huvudsakligen i följande dokument:

- Husboken
- föreningens stadgar
- bostadsrättslagen (SFS 1991:614)
- bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)
- hyresrättslagen
- miljöbalken

Lekplatsen

Föräldrar ansvarar naturligtvis för sina barn och ser till att det är upplockat vid lekens slut. Anmäl eventuell trasig fast utrustning till vår tekniske förvaltare.

Lägenhetsnummer

Din lägenhet har två nummer överst på dörren och i kontraktet. Det 4 siffriga är skatteverkets. Det underlättar om du uppger ett nummer vid kontakt med oss eller entreprenörer.

Lösöre

Förvara inte föremål utanför din lägenhet, trapphus eller i källargångar. Detta är ett krav från brandskyddsmyndigheterna. Vår städfirma kan dessutom få problem med att fullgöra sina åtaganden på grund av dessa hinder. Dina grannar kan också vara störda av detta så tänk på att visa hänsyn. Lösöret kan komma att fraktas bort och går det att identifiera ursprunget kommer aktuell lägenhetsinnehavare att debiteras för kostnaden.

Marschaller

Marschaller får inte användas inom Brf Dalafjällets område på grund av brandrisk och nedsmutsning.

Motioner

Du kan som enskild medlem av bostadsrättsföreningen påverka ditt boende bland annat genom att lämna in motioner för omröstning vid årsstämman.

Brf Dalafjället är en ekonomisk förening och fungerar enligt reglerna för en sådan. Lämna din motion till styrelsen i god tid före stämman och kom ihåg att skriva under med namn, kontaktsuppgift och lägenhetsnummer.

Nycklar till fastigheten

Föreningen har ett system för alla nycklar och lås som administreras av Alviks Lås AB.

Nycklar till lägenheten

Lägenheternas lås är varje boendes ansvar. Föreningar har inga huvudnycklar till lägenheterna. Det är varje innehavares skyldighet att förvara reservnyckel inom rimligt avstånd från lägenheten ifall du till exempel är utomlands och inte vill ha din säkerhetsdörr sönderskuren i händelse av vattenläckage etc. Föreningen står inte för kostnaden i händelse av en akut situation där till exempel Räddningstjänst eller rörmokare måste gå in.

Nyckelbox

En nyckelbox finns utanför porten i 8:an. Om du inte kan vara hemma vid underhåll i din lägenhet lägger du nyckeln i ett kuvert och skriver den kod som du får av entreprenören på kuvertet.

Piskställ

En piskställning finns utanför 12:an, vid gaveln. Använd inte balkongen när mattorna är dammiga. Det kanske är jobbigt att släpa på mattorna, men det är hänsynsfullt mot grannarna.

Parkeringsplatser

Brf Dalafjället har inga egna parkeringsplatser utan uthyrning sker via kommunen eller privata bolag, till exempel utomhus på Nipfjällsvägen eller i garaget på Margaretelundsvägen. Observera att parkeringsförbud gäller inom hela Brf Dalafjällets område och böter kan utdelas. Undvik att köra in och parkera framför husen annat än när transporten är av sådant slag att det är nödvändigt, t ex sjuktransporter, flyttbilar och andra större leveranser och då endast under 10 minuter. Dessa regler gäller naturligtvis även för besökare.

Vår gård är som en liten grön oas och vi värnar om det unika med en bilfri miljö nästan mitt i Stockholm. Det är också naturligtvis en säkerhetsaspekt för att barn ska kunna leka säkert på gården. Om du kör in så gör du det på den gåendes villkor.

Rökning

För allas trivsel, hänsyn till allergiker och på grund av brandrisken är hissar, trapphus, entréer och andra gemensamma utrymmen rökfria. Vi vill också slippa plocka upp fimpar och snus slängda utanför entréerna, på gården eller från balkong och fönster. Använd askkopp.

Skadedjur

Det förekommer att skadedjur av olika slag dyker upp även i vårt moderna tidevarv. Skulle din lägenhet drabbas, eller om du upptäcker problem i något gemensamt utrymme, är du skyldig att genast kontakta Anticimex. Tala om att föreningen har en fastighetsförsäkring så drabbar inte saneringskostnaden dig personligen. Detta gäller under förutsättning att du

skyndsamt anmält problemet och iakttagit normal aktsamhet.

Stadgar

Läs föreningens stadgar på vår hemsida noga. Det är viktig information för dig som bostadsrättsinnehavare. Här finns reglerna som gäller juridiskt och här regleras både dina rättigheter och skyldigheter. Brott mot stadgarna kan betyda att medlemskapet förverkas och du måste flytta.

Städning

Tänk på allas trevnad genom att inte skräpa ner i trapphus, tvättstugan

med mera samt på vår gård. Har du synpunkter på städningen – skriv gärna och berätta det för styrelsen. Använd blankett för synpunkter.

Trädgården

För att bevara vår härliga trädgård så fin som möjligt krävs det lite tankemöda från oss alla. Kör inte ner bilen till porten, det är trångt att vända och ett hjul hamnar lätt utanför körbanan och skadar gräsmattan.

Njut av de gemensamma trädgårdsmöbler och utrustning som finns, men lämna dem i samma skick som du önskar finna dem.

Tvättstugan

Tvättstugan finns i Nipfällsvägen 10. Öppettiderna är

måndag - fredag 7.00 – 22.00,

lördag och söndag 07.00 – 22.00.

Elen stängs av 22.00.

Tyvär kan tvättstugan ibland vara en plats för konflikter. Städning av tvättstugan är varje boendes angelägenhet. Vi ber därför om lite extra hänsyn till varandra och därför håller vi rent efter oss, torkar av maskiner, spolrar ur tvättmedelsfack, tar bort ludd i tumlare, kastar tomma tvättmedelsförpackningar, torkar bort spillda tvättvätskor och så vidare.

Grovstädningen 1 g/v har vi en entreprenör som hjälper oss med, resten sköter vi själva efter våra tvättpass. De flesta tvättmaskinshaverier beror på att användare tvättat plagg som skadat maskinen. BH - byglar som åker ner och fastnar kan kosta föreningen tiotusentals kronor. Använd därför alltid tvättpåse eller tvätta dessa plagg för hand. Torktumlarens vanligaste fel är

överhettning, vilket beror på att man kör tumlaren utan att först ta bort luddet som täpper till luftcirkulationen. Även detta kostar oss tusenlappar, så ta alltid bort luddet från tumlarens filter. Mattor får endast tvättas i anvisad grovtvättmaskin. Du får endast ha ett tvättpass bokad åt gången. Föreningen har nyckeltavla för bokningen. Har du inte börjat tvätta inom 30 minuter anses din bokning förverkad. Närmare beskrivning av dessa regler finns anslaget i tvättstugan.

Underhållsansvar

Som bostadsrättsinnehavare har du ett helt och tydligt ansvar för allt inne i din lägenhet. Du står själv för alla kostnader. Hyresgästernas ansvar är samma som tidigare och regleras enligt Hyreslagen.

Vattenskada

Om du råkar ut för en vattenskada, ta omedelbart kontakt med både fastighetsskötaren och ditt försäkringsbolag. Råkar du ut för vattenskada på grund av grannen, gör samma sak och ta dessutom kontakt med din granne. Meddela även alltid styrelsen. Vattenledningsskada innebär att ledning för kallt eller varmt tappvatten har läckt och orsakat skada. Du ansvarar för reparationen av skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från dig eller någon som hör till ditt hushåll eller gästar dig, alternativt utför arbete för din räkning.

Värme och vatten

Energiförbrukningen är möjlig att påverka så att kostnaderna för föreningen och därmed ditt boende hålls nere. Till exempel kan vi se till att inte ha för höga temperaturer i lägenheterna, kolla tätningen runt fönster och balkongdörr, att undvika att diska under rinnande vatten och att duscha istället för att bada. Om någon kran börjar bli motspänstig när du ska stänga den och står och droppar ska du ringa felanmälan så fort som möjligt.

Överlåtelse av bostadsrätt

När du säljer din bostadsrätt ska ett exemplar av den så kallade fångeshandlingen (överlåtelseavtal, gåvobrev, bouppteckning) skickas till

styrelsen. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriften måste denna först avnoteras hos banken. Om köparen ska överta lånet måste långivaren skriftligen godkänna detta.

Tack för att du tagit dig tid att läsa detta – och tack för du bidrar till ett trivsamt boende genom att följa dessa trivselregler.