

INFORMATION A - Ö FÖR BRF KABELUDDEN

I vår information A-Ö finns beskrivningar av begrepp och olika sakfrågor. Men det finns också tankar om förhållningssätt för att skapa bästa möjliga trivsel tillsammans. Hela dokumentet är uppbyggt i bokstavsordning för att det ska vara lätt att hitta det man letar efter. Dokumentet ligger också på vår Hemsida.

REGISTER

Andrahandsuthyrning av lägenhet	1	Medlems- och lgh-förteckning	5
Bilar och trafik	1	Miljöplan	5
Bostadsrättsförening	1	Miljöpolicy	5
Bostadsrättshavare	1	Ohyra	5
Brandvarnare	1	Oljud	6
Cyklar och mopeder	1	Pantsättning av bostadsrätt	6
Ekonomisk plan	1	Parkering	7
Entrédörrar	2	Protokoll från föreningsstämma	7
Entréer och trapphus	2	Reparationer och underhåll i lgh	7
Brandsäkerhet	2	Rökning	8
Extra föreningsstämma	2	Revisor	8
Felanmälan	3	Sopor och avfall	8
Föreningslokalen Kabelbo	3	Hushållssopor	8
Föreningsstämman	3	Grovsoprummet	8
Försäkring	3	Återvinningsrummet	8
Försäljning av bostadsrätt	3	Stadgar	9
Förvaltning & Drift	3	Styrelsen	9
Grillning	4	Säkerhetskranar för vatten	10
Hemsida	4	Terrasser och uteplatser	11
Hissar	4	Underhållsplan	12
Hundar, katter och andra djur	4	Vattenutkastare	12
Kabel-TV och bredband	4	Ventilationen	12
Kapitaltillskott	4	Yttre underhåll	12
Köksfläkt	4	Årsavgiften	12
Lägenhetsförråd	5	Ändringar i lägenheten	13

Andrahandsuthyrning av lägenhet

För uthyrning i andra hand behöver du styrelsens godkännande. Styrelsen ska lämna tillstånd till uthyrningen om du har beaktansvärda skäl för din begäran och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till uthyrning ska alltid avse viss tid. Om styrelsen inte ger dig rätt att hyra ut kan du vända dig till hyresnämnden. *Om du hyr ut lägenheten utan föreningens eller hyresnämndens tillstånd kan bostadsrätten förverkas.*

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader, som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av en kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren, som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Bilar och trafik

Vi kör på tomgång högst 1 minut och tvättar inte bilen eller utför större reparationer i garaget eller på parkeringsplatserna.

Den MAXIMALA hastigheten inom området är 15 km/timme.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus, med nyttjanderätt för obegränsad tid, upplåta bostäder åt sina medlemmar. Som innehavare av bostadsrätt är du medlem i bostadsrättsföreningen. Föreningen företräds av en styrelse som utses av föreningens medlemmar. Den nyttjanderätt föreningen upplåtit till medlem kallas bostadsrätt, och den medlem som erhållit bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. Du har som medlem i bostadsrättsföreningen andel i föreningen i förhållande till din lägenhets andelstal. Som bostadsrättshavare äger du bostadsrätten och har rätt att använda lägenheten så länge du fullgör dina skyldigheter mot föreningen. Bostadsrättslägenhet får bara användas för bostadsändamål. Som medlem i en bostadsrättsförening har du såväl rättigheter som skyldigheter, som du kan läsa om i föreningens stadgar. Du får göra vissa förändringar i lägenheten, vilka beskrivs i stadgarna.

Brandvarnare

Föreningen har delat ut brandvarnare till alla lägenheter. Om brandvarnaren av någon anledning inte fungerar är det bostadsrättshavarens ansvar att se till att den fungerar klanderfritt, byta batterier eller byta ut densamma.

Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ställer vi inte i trapphus eller på våningsplan då de kan hindra en snabb evakuering vid till exempel brand. Cyklar ska stå i därför avsett ställ som finns vid varje port.

Ekonomisk plan

Varje bostadsrättsförening ska ha en så kallad ekonomisk plan som registreras hos

Bolagsverket där man kan se vilka lägenheter som finns i fastigheten och vilken grundavgift och insats som varje lägenhet har. Där finns också varje lägenhets andelstal angivet som är ett mått på den enskilda lägenhetens andel i föreningens tillgångar och skulder.

Entrédörrar

Husens entrédörrar är låsta hela dygnet. Du ställer bara upp entrédörren tillfälligt för i- och urlastning. En port som lämnas öppen utan tillsyn är en säkerhetsrisk.

Porten till trapphuset öppnar du med den nyckelbricka du har fått från föregående boende. Vi vill anteckna numret på samtliga nyckelbrickor du har fått, varje boende ska ha en bricka, och från början har de flesta lägenheter fått tre stycken. I namntablån i porttelefonen på entréporten visas namnen på de boende, förnamn som initial och hela efternamnet, de som har anmält att de vill bli uppringda för att öppna entréporten. Besökande letar upp ditt namn på listan i porttelefon, trycker på uppringning, och du får en signal i den telefon du har uppgivit. Nu kan du prata med besökaren och öppnar sedan porten med att trycka på nummer 5 på din telefon. Besökaren hälsas välkommen av "spökrösten" och med svagt knäpp öppnas låsningen. Vi vill därför ha förnamn och telefonnummer på alla boende som ska kunna öppna med sin telefon. När du ska gå ut så finns på portens insida en öppningsknapp och när du trycker på den hörs spökrösten och portens låsning går upp.

Säkerheten i våra hus bygger på att du bara släpper in de personer du känner. Kommunal service, Posten, serviceföretag m fl som ska ha tillträde till fastigheten har egna brickor eller öppnar med sin telefon. Förlorar du en bricka ska det anmälas till Mats Sjögren, Spångalås, (mats.sjogren@spangalas.se) som svarar för att registrera alla förändringar och hålla systemet uppdaterat. Öppna inte för obekanta!

Entréer och trapphus

Våra entréer och trapphus är gemensamma områden som utnyttjas av oss alla. Följande gäller så att brandsäkerheten inte åsidosätts eller städningen i utrymmena försvåras.

Brandsäkerhet

- utrymningsvägar måste lämnas fria från hindrande föremål
- möblemanget bör vara av ett material som har låg brandrisk
- möbler med textil, korg eller d bör undvikas
- levande ljus får aldrig vara tända vare sig i entréer eller i trapphusen
- elektriska installationer ska vara godkända av brandmyndighet
- endast nödvändig handikapputrustning får stå i dessa utrymmen
- skor, pjäxor eller andra lösa föremål får inte förvaras här
- antalet växter bör begränsas
- för att underlätta städning bör mattor utanför våra dörrar tas bort
- bildäck får ej förvaras i förråden på SV-plan, K16-K20 ej heller på balkonger eller uteplatser.

Extra föreningsstämma

Styrelsen kan utlysa extra föreningsstämma då något ärende, som kräver medlemmarnas beslut, fordrar ett snabbt avgörande. Om revisor eller minst 10 % av samtliga röstberättigade medlemmar begär en extra stämma är styrelsen skyldig att kalla till en sådan. På extra stämma får beslut bara fattas i ärenden som föranlett den extra stämman.

Felanmälan

Viktiga telefonnummer hittar du på Hemsidan under fliken VIKTIG INFORMATION och på anslagstavlorna i trapphusen.

Föreningslokalen Kabelbo

Vår föreningslokal används för möten och samkväm och har plats för fyra personers övernattnig. Fullständig information finns på Hemsidan under fliken KABELBO.

Föreningsstämman

Det är föreningens medlemmar, som vid föreningsstämman bestämmer om föreningens verksamhet. Styrelsen ansvarar sedan under året för verksamheten. Varje år senast före juni månads utgång hålls föreningsstämman.

Då redovisas föregående års verksamhet. Det är också då som medlemmarna, på förslag av en valberedning, väljer styrelse och revisorer. Styrelsen utser ordförande inom sig. Stadgarna beskriver vad som ska behandlas på föreningsstämman. Vid stämman kan du komma med förslag, så kallade motioner. De ska lämnas skriftligen till styrelsen senast den dag som anges i stadgarna.

Försäkring

Föreningen har en fastighets- och ansvarsförsäkring. Försäkringen omfattar även det så kallade bostadsrättstillägget, som alla som bor med bostadsrätt bör ha. Denna försäkring gäller bland annat för skador på de delar i lägenheten som bostadsrättshavaren enligt stadgarna har skyldighet att underhålla som till exempel målning och tapetsering. Eftersom tillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring och betalas av föreningen behöver du inte teckna eget bostadsrättstillägg. Försäkringen innebär att du som bostadsrättshavare vid en eventuell skada aldrig behöver råka ut för större åldersavdrag än 15 000 kronor. Bostadsrättstillägget ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring. Det är genom hemförsäkringen man har skydd för sitt eget lösöre och ansvars- och rättsskyddsförsäkring.

Försäljning av bostadsrätt

Du kan när som helst sälja din bostadsrätt. Hör av dig till styrelsen i god tid för en besiktning av de delar som föreningen ansvarar för.

Besiktningen sker utan kostnad för dig och oftast av någon i styrelsen. Anmärkningar ska åtgärdas innan försäljning kan ske eller finnas med i ett köpeavtal, där köparen tar på sig ansvar för åtgärd. Om besiktningen visar på brister, ska efterbesiktning göras när de är åtgärdade. Du eller din mäklare lämnar ett exemplar av köpeavtalet till vår förenings förvaltning tillsammans med en utträdes- och inträdesansökan som medlem. Endast fysisk person kan beviljas medlemskap. Om köparen inte skulle beviljas medlemskap i föreningen kan köpet inte fullföljas. En köpare får inte bo i lägenheten förrän medlemskap beviljats.

Förvaltning & Drift

Vi har avtal med ett antal företag för skötsel av våra fastigheter och således ingen egen personal.

Grillning

Grilla med stor försiktighet, och med så lite obehag som möjligt för dina grannar. Använd helst en modern el- eller gasolgrill. Om du använder en kolgrill ska du tända den med el-gaffel!

SE TILL ATT GRILLEN ÄR HELT SLÄCKT NÄR DU LÄMNAR DEN!

Hemsida

Länken till föreningens Hemsida är: brfkabeludden.se

Här finns all information om vår förening samlad.

Hissar

Våra hissar är anslutna till en larmcentral. Blir du instängd i hissen får du hjälp genom att trycka på larmknappen.

Hundar, katter och andra djur

Våra hundar och katter är trevliga inslag i området men löper inte fritt och vistas inte i sandlådor eller på lekplatser. I trapphus och liknande utrymmen har vi alltid tillsyn över katter och hundar. Djurägarna ser naturligtvis till att föroreningar från katter och hundar inom området avlägsnas omgående. För att undvika nedskräpning på terrasser och uteplatser ska vi inte mata fåglar eller andra djur.

Kabel-TV och bredband

Sedan 1 april 2017 har vår samfällighetsförening Trefaldigheten tecknat ett gruppavtal med TELE2 vilket innebär att våra båda föreningar, och inte varje enskild medlem, står för kostnaden för bredband, TV och IP-telefoni. Samtliga medlemmar har nu tillgång till bredband om 100 Mb, digital-TV samt IP-telefon. Den som önskar högre bredbandshastighet och/eller fler TV-kanaler än de som ingår i basutbudet kan få detta, men får betala den extra kostnaden själv. Ta kontakt med TELE2 (90 222).

Kapitaltillskott

2012 beslutade föreningsstämman att ändra stadgarna för att göra det möjligt för medlemmarna att genom frivilliga kapitaltillskott minska sin andel av föreningens lån. På så sätt kan varje medlem minska avgiften för sin lägenhet. Sedan stadgarna ändrades är det i första hand upp till varje medlem att genom frivilligt kapitaltillskott själv amortera sin andel av föreningens lån. Föreningen amorterar inte längre på lånen enligt plan men kan vid överskott i kapitaldelen välja att göra tillfälliga amorteringar.

Köksfläkt

Motordriven fläkt får inte anslutas till vår ventilation. Hör av dig till styrelsen vid tveksamhet. Kolfilterfläkt är tillåtet, men frånluften får då inte vara ansluten till föreningens centrala ventilationssystem. Det är viktigt att frånluften i köket fungerar och att rensluckan till ventilationskanalen bibehålls.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett mindre förråd, som finns i souterrängplanet på Kabeluddsvägen 16–20. Du ansvar själv för att byta t ex en trasig glödlampa eller

lampkupa i ditt förråd.

Medlems- och lägenhetsförteckning

Varje förening har en medlemsförteckning där alla medlemmar finns upptagna. I förteckningen kan man också se om en bostadsrätt är pantsatt. Du kan få utdrag ur förteckningen för din egen lägenhet för att till exempel kunna visa banken att du är rätt ägare och om bostadsrätten är belånad.

Miljöplan

Vår miljöplan är det främsta styrmedlet för att nå miljömålen.

Föreningen strävar mot att välja miljömedvetna leverantörer av varor och tjänster.

Föreningen genomför inventering, intrimning och uppföljning av våra energianläggningar för att kunna göra energibesparingar. Energideklaration genomförs regelbundet.

I mån av stordriftsfördelar genomförs miljöåtgärder i samverkansprojekt. Vi har successivt bytt lampor till LED-belysning.

Föreningen säkerställer att dagvatten från byggnader omhändertas samt verkar för att övrigt dagvatten och grundvatten inte förorenas.

Vi strävar mot att använda den informationsteknologi som står till buds inom föreningen för att minska pappersanvändning och onödiga transporter av varor och tjänster.

Föreningen verkar för att skogs- och grönområden i närområdet bevaras. Styrelsen inhämtar kunskap om den miljölagstiftning som berör bostadsrättsföreningar.

Miljöarbetet integreras i föreningens uppdrag "att äga och förvalta fast egendom". Vi vill dessutom verka för att andra föreningar får ett bättre miljöarbete genom att dela med oss av våra erfarenheter.

Styrelsen har under flera år verkat för att reducera bostädernas miljöavtryck. Idag har vi ett fungerande uppvärmningssystem med värmepumpar och solfångare för elektricitet på alla tak, som matar in elström på nätet och reducerar föreningens elkonsumtion.

Miljöpolicy

Brf Kabeludden verkar för ett hållbart boende, där varje medlem känner ansvar för minskad miljöpåverkan i enlighet med Täby kommuns plan inom miljöområdet samt såväl regionala som nationella miljömål. Detta stöds främst genom att:

- hushålla med energi och vatten
- minska det totala avfallet och öka andelen återvunnet avfall
- välja produkter och tjänster som bidrar till en bra miljö
- undvika att använda och hålla ut miljöskadliga kemikalier

Styrelsen beslutar om och följer upp miljöplanen. Policyn, planen och resultatet är tillgängliga och kända av medlemmarna.

Ohyra

Om du får ohyra i lägenhet eller förråd kontaktar du NOMOR på telefon 0771-12 23 01. Detta gäller även om du skulle upptäcka möss eller råttor. De har uppdraget att ta hand

om detta i samverkan med vårt försäkringsbolag Trygg Hansa. Du ska också kontakta styrelsen så fort som möjligt.

Oljud

Om du störs av ljud från din granne så hör av dig i första hand till denne. Olika ljud stör oss olika mycket beroende av hur vi utnyttjar vår lägenhet. Många är inte medvetna om vilka ljud, som kan störa just deras grannar! Din granne uppskattar därför säkert en direkt kontakt! Hjälper inte detta så hör av dig till styrelsen.

Undvik att använda tvättmaskin, torktumlare eller diskmaskin på sena kvällar eller nätter. Visa hänsyn till grannarna genom att inte störa med högljudd radio, TV, lekar eller liknande.

Reparationer eller ombyggnadsarbeten i lägenheter, som kan störa närboende, gör vi bara måndag - fredag mellan 09.00 och 17.00. Enstaka arbeten kan utföras på lördagar mellan 10.00 och 13.00. På söndagar och helgdagar utför vi inga störande arbeten alls.

När du vet att du kommer att göra bullrande jobb i din lägenhet informerar du dina grannar genom ett anslag i *alla portar i huset* (ljudet leds via betongen i hela huset), och genom en personlig påringning på dina grannars i trapphuset dörrar.

Pantsättning av bostadsrätt

Som ägare av bostadsrätt har du möjlighet att pantsätta den som säkerhet för lån. Då du säljer din bostadsrätt måste du informera köparen om pantsättningen, som måste lösas för att köparen i sin tur ska ha möjlighet till pantsättning. Mer information om pantsättning av bostadsrätt kan du få från bank eller låneinstitut.

Parkering

Ansvar för parkeringen inom vårt område åvilar vår samfällighetsförening Trefaldigheten. Den som är ansvarig för dessa frågor finns angiven på Hemsidan under fliken DOKUMENT.

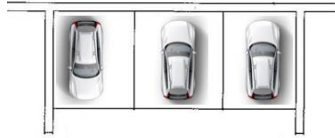
Parkeringsplatser utomhus

Det finns parkeringsplatser utomhus med och utan eluttag för motorvärme. Det finns även ett antal garageplatser.

Till varje lägenhet ingår en parkeringsplats utomhus, vilket innebär att även den som inte har någon bil måste betala för en parkeringsplats utomhus. Det är dock tillåtet att hyra ut den i andra hand. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår din parkeringsplats automatiskt till samfälligheten. Den följer således inte med bostadsrätten. Det finns ett mindre antal extra parkeringsplatser om du behöver mer än en parkeringsplats.

Parkering i garage

Det är trångt i garaget. För att underlätta för förare att komma i och ur bilen rekommenderas att bilarna placeras enligt nedanstående skiss.



Cyklar och andra tillbehör får ställas upp mellan vägg och parkerad bil dock så att bilen ryms inom det markerade området. Större reparationsåtgärder eller biltvätt får inte göras i garaget. *Inga Bildäck får förvaras i garaget enligt gällande brandskyddsregler.*

Besöksparkering

Det finns en besöksparkering med 6 platser, som får användas av besökare **under högst 24 timmar**. För parkering på besöksplats under längre tid än 24 timmar krävs ett särskilt parkeringstillstånd.

Varje lägenhet får ett parkeringstillstånd för besökare, och detta ska placeras väl synligt vid framrutan. Ytterligare tillstånd kan fås mot en mindre avgift. Tillstånden gäller för 2 år och förnyas automatiskt. Endast fordon får ställas på besöksplatserna.

Våra egna bilar får inte ställas på denna parkering!

Uppställning av fordon utanför våra portar

Ett fordon får endast stanna tillfälligt utanför våra portar för i- och urlastning.

Fordonet får aldrig ställas så att sopbilar, ambulanser eller annan yrkestrafik hindras i sin verksamhet. Fordon ställs därför väl åt sidan även om man då hamnar med ett hjulpar utanför körbanan. Det här gäller även för besökande, leverantörer, hantverkare m fl. Du måste som boende informera de som besöker dig om vad som gäller.

Uppställning av fordon under längre tid

Vid behov av tillfällig uppställning av ditt eller besökares fordon i närheten av port under längre tid kan du få ett särskilt parkeringstillstånd. Detta gäller då för ett specifikt fordon under viss bestämd tid. Glöm inte att informera dina besökare om skyldigheten att sätta upp sådant parkeringstillstånd väl synligt i fordonet.

Felaktig parkering

Aimo ansvarar för att gällande parkeringsregler inom vårt område efterlevs. Om du eller dina besökare inte parkerar enligt gällande regler, är risken stor att du får parkeringsböter.

Frågor om parkeringen

Kontaktuppgifter till ansvariga finns på vår Hemsida, dels under fliken VIKTIG INFORMATION, och dels under fliken DOKUMENT (långt ner!) och på våra anslagstavlor i trapphusen.

Protokoll från föreningsstämma Senast tre veckor efter stämman ska justerat protokoll hållas tillgängligt för medlemmarna. På Hemsidan finns det tillgängligt under fliken DOKUMENT, SEKRETARIAT OCH ADMINISTRATION.

Stämmoprotokoll är den enda typ av protokoll som medlemmarna har tillgång till. Revisorerna har däremot rätt att även ta del av styrelseprotokoll och alla andra handlingar som berör föreningens verksamhet.

Reparationer och underhåll i lägenheten

Inför en planerad reparation eller underhåll av en lägenhet ska trapphusets övriga medlemmar i god tid informeras om och när detta kommer att ske. Informationen kan med fördel ges genom skriftligt meddelande i övriga medlemmars brevinkast och/eller genom en tydlig information på anslagstavlan i entrén. OBS! Informationen ska även sättas upp på anslagstavlorna i *alla* entréer i huset!

(På anslagstavlan finns angivet vem man ska vända sig till för att få lappen uppsatt!).

Informationens innehåll

Här ska anges när arbetet beräknas starta och vara avslutat, samt även om påtagligt störande moment eller andra olägenheter kan förekomma. Vid reparation och underhåll av den egna lägenheten står naturligtvis innehavaren själv för att arbetet genomförs på ett professionellt sätt och att befintliga byggnormer följs. Arbetet bekostas naturligtvis helt av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen äger alltid rätt att få komma in i lägenheten för att vid behov inspektera arbetet. Bostadsrättshavaren måste medverka så att styrelsen kan få tillträde till lägenheten. Om oklarhet råder rörande något moment i ombyggnaden bör styrelsen tillfrågas innan arbetet genomförs. Dessutom ska styrelsen omedelbart informeras om uppkomna skador. Detta är viktigt för att eventuell reparation ska kunna samordnas med andra arbeten i huset.

(Se även föreningens stadgar på Hemsidan!)

Rökning

Med främst hänsyn till brandrisk och olägenhet av tobaksrök är det förbjudet att röka i trapphus, hiss, källarförråd eller garage.

Revisor

Revisorerna övervakar för medlemmarnas räkning styrelsens verksamhet.

Sopor och avfall (Se även Hemsidan under fliken AKTUELLT!)

I vårt område har stora ansträngningar gjorts för att vi **ska** få en möjlighet att källsortera våra sopor, vilket är en mycket stor favör som vi bör vara aktsamma om. Om vi inte strikt följer anvisningarna om vad som får kastas eller inte riskerar vi att drabbas av böter på tusentals kronor i veckan av kommunen.

I värsta fall kan vi bli av med denna förmån!

Hushållssopor

Hushållssoporna kastas *väl förpackade och i tillslutna plastpåsar* i sopnedkasten. Släng aldrig föremål som kan förorsaka stopp i nedkasten eller t ex tomma plastpåsar som kan sugas upp och orsaka stopp i våra fläktar.

Matavfall

Ditt matavfall samlar du i de speciella matavfallspåsarna, som finns att hämta i varje soprum. Dessa påsar lägger du sedan i de för matavfall avsedda bruna kärlen i våra soprum.

Särskilda behållare till köket för dessa matpåsar finns att hämta i tidningsrummet vid K20.

Tidningsrummet

Det finns ett särskilt rum för återvinning av tidningspapper, kopie- och skrivarpapper och liknande. Läs på containern vad som INTE får kastas här! Lägenhetsnyckeln går till detta rum, som finns i anslutning till varje entré.

Återvinningsrummet

Detta rum finns intill garageinfarten vid Kabeludden 2. Kod till låset får du av styrelsen. Här finns kärl för återvinning av bl a glasflaskor, glasburkar, metallförpackningar och förpackningar av hård- och mjukplast.

FÖLJ NOGGRANT ANVISNINGARNA I RUMMET!

Grovsoprummet

Detta rum finns intill garageinfarten vid Kabeludden 24. Låset har samma kod som till återvinningsrummet.

Här kan kartonger och wellpapp lämnas i två grå kärl. Kartonger *ska tas isär och plattas till* innan de läggs i kärlet.

I två andra kärl får man t ex lämna mindre trämöbler, husgeråd m m.

Vad som *inte får kastas här finns noggrant angivet!*

FÖLJ NOGGRANT ANVISNINGARNA I RUMMET!

OBS! INGA FÖREMÅL FÅR STÄLLAS PÅ GOLVET

Trädgårdsavfall, växter eller jord

I närheten av Gula Villan finns nu två gröna containrar uppsatta för trädgårdsavfall **(INTE JORD!)**.

El- och elektronikavfall

Enligt lag måste el- och elektronikavfall källsorteras till speciella behållare, som finns i grovsoprummet.

Glödlampor, lysrör, små batterier, lämnas i märkta hinkar/lysrörsholk

Elektronik, sladdar, hushållsapparater lämnas i avsedd metallbur.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall får inte lämnas i något av våra soprum!

Avfall som kemikalier och frätande ämnen, bekämpningsmedel, färgrester, lösningsmedel, m m måste lämnas till miljöstationer eller Hagbytippen.

Apoteksvaror av olika typ ska lämnas till apotek.

Stadgar

Verksamheten inom en bostadsrättsförening regleras av bostadsrättslagen och andra lagar. Föreningen har dessutom ett eget regelverk, nämligen stadgarna, som är registrerade hos Bolagsverket, och som vi alla naturligtvis ska respektera och förhålla oss till. Stadgarna finns tillgängliga på Hemsidan under egen rubrik.

Styrelsen

Föreningen har en styrelse som ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens hus, och ska sköta föreningens verksamhet, upprätta budget och underhållsplan. Den ska även ansvara för kontakter med långivare, leverantörer, entreprenörer samt med bostadsrättshavarna. Vissa uppgifter, t ex bokföring och avgiftsdebitering kan lämnas ut till utomstående uppdragstagare men styrelsen har ansvaret för att dessa uppgifter sköts på rätt sätt. Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden. Protokollen är inte offentliga.

Styrelseledamöterna har skadeståndsansvar gentemot föreningen. Detta ansvar inträder om ledamot uppsåtligt eller av vårdslöshet i sitt uppdrag skadar föreningen. Styrelsen är även representerad med ledamöter i samfällighetsföreningen Trefaldigheten. Som medlem i föreningen bör du skaffa dig kunskap om vilka personer som sitter i styrelsen och som företrädar föreningen för din räkning. En förteckning över styrelsens ledamöter finns på anslagstavlan i entrén och på vår Hemsida.

Styrelsens mål och policy

Ekonomi

Värdet av bostadsrätten ska vara stabilt över tiden. Årsavgiften ska vara förutsägbar under den närmaste 5-årsperioden.

Långsiktig inriktning

Den långsiktiga ekonomiska inriktningen för styrelsens arbete ska vara att minska vårt energiberoende för att bygga en stabil ekonomi med långsiktigt låga och förutsägbara avgifter. Likvida medel ska riskfritt placeras med bästa avkastning och vi ska arbeta för att minska övriga kostnader så att risken för en kostnadsutveckling, som är högre än konsumentprisindex, kan begränsas.

Underhållsplan och 5-års prognos

En underhållsplan för de närmaste 10 åren, och en ekonomisk prognos för de närmaste fem åren ska löpande finnas och uppdateras varje år.

Underhåll/standard

Vårt underhåll ska sikta mot en högre standard i jämförelse med fastigheternas konstruktion och dåtida byggstandard under förutsättning att det är ekonomiskt motiverat.

Miljö

Föreningens Miljöpolicy finns tillgänglig på Hemsidan under fliken DOKUMENT (långt ner!)

Leverantörer

Våra leverantörer ska vara professionella på sitt område och ska erbjuda ett långsiktigt arbetssätt. För större underhållsjobb ska minst tre entreprenörer lämna pris och av styrelsen. De ska ha en dokumenterad kvalitetsplan som medföljer kontraktet. Större kostnader och leverantörer ska prövas åtminstone vartannat år. Även val av bank för våra lån ska upphandlas med minst tre alternativa banker. Bindningstid för lån och el ska utvärderas noga och baserat på historiska jämförelser och prognoser för framtiden.

Information till medlemmarna

Styrelsen ska ge regelbunden lättillgänglig information till medlemmarna och verka för att ta vara på medlemmarnas synpunkter. Ekonomisk information vid årsstämman. Avvikelser från plan meddelas snarast och separat.

Föreningens del av Trefaldigheten ska ingå i beskrivningar och jämförelser.

Styrelsen ska på ett tydligt sätt redovisa föreningens ekonomi och vad som händer vid t ex räntehöjningar. Upphandlingar under året ska redovisas.

Säkerhetskranar för vattenavstängning

I varje lägenhet finns säkerhetskranar med vilka vattnet in till lägenheten kan stängas av. Dessa kranar måste naturligtvis vara lätta att stänga och öppna, varför vi rekommenderar alla medlemmar att informera sig om var kranarna finns, och

undersöka om de går att lätt stänga och öppna.

Vid genomgång 2015 konstaterades att en del kranar var klart undermåliga och byttes ut till nya på föreningens bekostnad. Dessa nya kranar hanteras med en s k sexkantnyckel.

Terrasser och uteplatser

Terrasser och uteplatser i markplan är vår förenings ansikte utåt. Fägringen är en stor del av charmen att bo här på Kabeludden. Husen ser prydligare ut om terrasserna inte används som upplagsplats för redskap m.m. Detta gäller även marklägenheternas uteplatser.

Skötselansvar: Varje medlem i vår förening har ett skötselansvar för växtligheten i sin terrasslåda eller på sin uteplats. För att underlätta skötseln av växtligheten i området, och få en likartad struktur på densamma, har vi sammanställt riktlinjer för hur vi ska sköta våra terrasslådor och uteplatser. Genom att följa dessa skapar vi ett trivsamt område där vi inte besväras av växter eller växtdelar från grannens terrasslåda eller uteplats.

Terrasslådor

Höjd och omkrets på växter

Växtlighet i terrasslådorna måste hållas innanför lådans yttre kanter, och inte vara högre än 1 m.

För klängväxter mot skärmvägg gäller att sådana ska hållas innanför den egna terrassens gränser. Klängväxter får inte heller växa mot husfasaden.

Lämpliga/olämpliga växter

Våra terrasslådor är i huvudsak ämnade för växter utan stammar eller utvecklade rotsystem. Lådorna är inte heller dimensionerade för träd och större buskar. Vad gäller barrväxter är sådana olämpliga i terrasslådor då deras barr kan skräpa ner hos grannen nedanför, och försvåra vattenavrinningen i den egna terrassens ränna och i stuprör.

Terrassens golv ska hållas rent så att smutsigt vatten inte rinner ner på våningen inunder eller missfärgar fasaden vid häftigt regn. Dräneringsrännan och silen i rännan är du skyldig att hålla fri från skräp. Dräneringsrännan under blomlådan klarar mycket små vattenmängder innan den svämmas över och vattnet därför rinner ner på grannens terrass.

Uteplatser

Höjd och omkrets på växter

Inga växter får inkräkta på mark utanför uteplatsens gränser. Uteplatsens yttre gräns utgörs av en rät linje mellan de två skärmväggarnas yttre stolpar. Höjden på häckar eller annan växtlighet får inte vara högre än 1,60 meter ovanför marken.

För växter mot skärmvägg gäller även här att sådana ska hållas innanför skärmväggens gränser. Klängväxter får inte växa mot husfasaden.

Lämpliga/olämpliga växter

På uteplatserna ska plantering av träd undvikas – små träd blir med tiden stora träd med rötter som riskerar att breda ut sig mot husfasaden och under marken utanför.

Föremål på terrasser och uteplatser

Markiser och en mindre bod kan du få sätta upp på egen bekostnad på terrass eller uteplats efter styrelsens skriftliga godkännande. Du ansvarar som medlem för skötsel

och underhåll av dessa på samma sätt som för lägenhetens inre underhåll. Om det behövs för husets underhåll och ombyggnad eller för att fullgöra myndighetsbeslut måste du demontera sådana anordningar på egen bekostnad. Vid nedmontering måste du även återställa terrass och uteplats i det skick den var innan dessa monterades och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av monteringen av dessa. Vid överlåtelse av bostaden ska du informera den nye ägaren om att ovanstående villkor gäller.

Staket och inglasning

Det är inte tillåtet att glasa in terrassen. Staket får du bygga framför uteplatser i markplanet från skärm till skärm med en högsta höjd av 100 cm. Vill du göra andra arrangemang på uteplatsen bör du anmäla detta till styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2038. Underhåll i närtid redovisas i årsredovisningen.

Vattenutkastare

Självdränerande, frostsäker vattenutkastare får monteras på terrasser och uteplatser. OBS! Innan en sådan installation görs måste medlemmen få ett skriftligt godkännande av den ansvariga (drift och underhåll) i styrelsen! Installationen måste också göras av behörig rörmokare och enligt gällande branschregler.

Under den kalla säsongen ska vattenkranen under diskbänken stängas av, vattenutkastaren öppnas och slanganslutningen tas bort för att förebygga frostsador.

Ventilationen

Vi har s.k. balanserad ventilation där både tilluft och frånluft styrs av fläktar. Detta innebär att till- och frånluftsventiler inte får ändras eller byggas för. Om de ändras uppstår obalans i systemet. Tilluften behandlas i fläktrummet på vinden. Luften filtreras och tempereras innan den strömmar in i lägenheten. Tilluften förs till lägenheten med låg hastighet via don som är placerade intill lägenhetens entrédörr. Tilluften håller en varierande temperatur beroende på utomhustemperaturen. Vanligtvis ligger tilluften på ca 18–24 grader. Tilluftsdonet är försett med en strumpa som sitter innanför gallret och ett filter. Bytet av filtret ansvarar föreningen för och sker vartannat år. Frånluften är av konventionell typ med evakuering från kök, badrum och toalettutrymme. Vid matlagning kan ventilationen ökas med reglaget på spiskåpan. Det är viktigt att filtret i spiskåpan rengörs ofta och att rätt sorts spisfläkt används (se under köksfläkt).

Yttre underhåll.

Föreningen underhåller sådant som är gemensamt t ex fasader, yttertak, trapphus, rörstammar mm.

Snöröjning och sandning av vägar och parkeringsplatser samt skötsel av gemensamma grönytor och planteringar sköts av entreprenör inom ramen för samfällighetsföreningens verksamhet.

Årsavgiften

Avgiften för din bostadsrätt betalas månadsvis och används för att täcka kostnader för drift, ränta och eventuell amortering på fastighetens lån. Den är uppdelad i två delar.

Kapitaldelen

Årsavgiftens kapitaldel används för att betala ränta och eventuell amortering. Andelstal kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som faller på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Driftsdelen

Andelstalet ska täcka lägenhetens andel av kostnaderna för drift och underhåll av byggnader och anläggningar. Vidare görs avskrivningar för byggnadernas värdeminskning och avsättning till fonden för underhåll.

Ändringar i lägenheten.

Alla förändringar i lägenheten som innebär ingrepp i väggar, fast inredning, el, vatten- och avlopp måste alltid godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas.

För vissa arbeten måste även godkänt bygglov finnas!

Ta därför alltid kontakt med styrelsen i god tid innan arbetet ska påbörjas!

Arbete ska utföras av person/företag med behörighet och ansvarsförsäkring, så att föreningens försäkringsbolag vid skada kan ställa krav på installatörens försäkringsbolag. Vårt försäkringsbolag har rätt att göra detta utan vårt godkännande.