



ABC för boende

*Ordningsregler & information för boende i
bostadsrättsföreningen Tattby 4:1*

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip 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!

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara dig som bostadsrättshavare eller hyresgäst. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahands-hyresgäster.

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. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Har du frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Dokumentet uppdaterat 2013-04-26

Allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla medlemmar gemensamt.

Vid felanmälan i fastigheten kontaktar du fastighetsskötaren med hjälp av de kontaktuppgifter som finns i de utdelade telefonlistorna. Där finner du även ett journalnummer som används vid akut skada utanför kontorstid.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Styrelsen följer bostadsrättslagen/föreningens stadgar och hyresnämndens praxis vid behandlingen av ansökningar om upplåtelser i andra hand.

Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

Balkonger & uteplatser

Balkonger/altaner får inte användas för

- permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- skakning av mattor, sängkläder mm.
- grillning. Du hänvisas till grillplatsen på baksidan. (Se "Grillen på baksidan"). Elgrill får dock användas.

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning. Balkongerna skall sopas rena från snö. För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Uteplatserna skall hållas välskötta och får inte användas till förvaring av bråte. Inga planteringar får anläggas i anslutning till uteplats, och inga staket får sättas upp.

Betalning av årsavgift/hyra

Hyran/årsavgiften skall betalas i förskott senast den sista vardagen i månaden före den månad hyran avser. I slutet av varje kvartal får du nya avier för kommande tre månader.

Vid försenad betalning måste du betala ränta enligt räntelagen samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse. Om betalningen av årsavgift/hyra inte betalas trots påminnelse går ärendet vidare till kronofogdemyndigheten, med ansökan om avhysning från bostaden. När ditt ärende har gått så långt har det lagts på ytterligare kostnader.

Om du vill kan du betala avgiften till föreningen med autogiro, kontakta föreningens ekonomiska förvaltare för mer information. Kontaktuppgifter finns på distribuerad telefonlista.

Brandvarnare

Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare.

Bredband

Anslutning till bredband kan till exempel ske via ADSL eller 4G-nätet. Ingen kollektiv anslutning finns i fastigheten.

Cykelförvaring

Cyklar skall ställas i cykelställen på plan 2.

Elavbrott

Vid elavbrott kontakta fastighetsskötaren.

Fastighetsskötsel

De gemensamma delarna av fastigheten som entréer, tvättstugor och källare sköts av vår fastighetsskötare. Kontaktuppgifter finner du på separat utdelad lista med viktiga telefonnummer. Snöskottning, Hisservice och städning sköts av kontrakterade entreprenörer.

Flytt

För dig som ska flytta vill vi påminna om följande punkter:

- Nycklar. Var nog med att överlämna samtliga nycklar vid överlåtelsen (inkl. nyckel till tvättcylinder). Meddela även köparen om vart nycklarna går.
- Grovsopor, möbler och bohag. Vanliga regler gäller vid avflyttning. Det är t.ex. inte tillåtet att slänga skrymmande möbler, elavfall och byggsopor. Allt som slängs måste rymmas i behållarna, och om behållarna är fulla ombeds du kontakta styrelsen. Om detta inte följs kommer du att bli debiterad för extra hantering och sophämtning.
- Källarförråd. Se till att du överlämnar ett tomt källarförråd, med undantag för ev. extradörrar och dyligt. Även om du inte använt ditt förråd ska du se till att det inte är fullt med saker vid överlåtelsen. Ett tips är att hålla förrådet låst även när det är tomt för att förhindra att det används av någon annan som dumpningsplats eller extraförråd.
- Hushållselen. Tänk på att det är upp till säljare och köpare att bestämma hur de hanterar hushållselen, som alltså debiteras med viss eftersläpning.
- Garageplatser. Avtal för garageplats(er) löper separat och är inte direkt kopplat till ditt boende. Tänk på att du måste säga upp platsen enligt de villkor som specificeras i avtalet.

Föreningskänsla

Tänk på att vi som äger en bostadsrätt i Brf Tattby är medlemmar i en förening, och att vi tillsammans äger vår fastighet. Försök att i första hand tala med varandra för att lösa problem och eventuella konflikter. Kom på föreningens möten. Det är viktigt att alla engagerar sig i föreningens verksamhet. Du kan påverka vad som prioriteras genom att aktivt delta i mötena. Utnyttja din förslagsrätt och lägg fram en motion om det är något du vill få åtgärdat eller förbättrat.

Föreningsstämma

Föreningsstämma för medlemmar i föreningen hålls en gång om året. Extra stämma hålls när behov uppstår.

Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t.ex. lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t.ex. om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan, eller rent av bygglov, för att utföra vissa åtgärder i lägenheten.

Styrelsen har tagit fram ett material med rutiner och information till dig som ska renovera. Detta material hittar du på föreningens webbplats. Om du inte har tillgång till internet kan du kontakta styrelsen.

Garaget & Garageplatser

Det är separat kö för att hyra en garageplats i fastigheten. Kontakta styrelsen för att meddela ditt intresse.

Antalet garageplatser är begränsat, vilket gör att styrelsens praxis är att varje lägenhet får ha max 1 garageplats. Om man tackar nej till en ledig plats placeras man sist i kölistan.

På din garageplats får du endast förvara din bil och fyra reservdäck. Det är inte tillåtet att i garaget göra egna elinstallationer eller utföra reparationer av bilen. Dessa regler är satta av säkerhetsskäl och för att bibehålla trivseln i garaget.

Garageplatserna är numrerade på golvet eller i anslutning till platsen. Garageporten öppnas med den stora knappen på fjärrkontrollen, och stänger sig själv. När du ska gå in i garaget kan du med hjälp av din blåa passerbricka låsa upp dörren i garageporten (denna öppnas manuellt). En dörr finns också längst ner i trapphuset vid port 4C. Vid avgiftsrelaterade om din garageplats frågor kontakta föreningens ekonomiska förvaltare.

Gemensamma kostnader

Var sparsam med din varmvattenförbrukning och lämna inte vattnet rinnande i onödan. Byt kranpackning när den står och droppar. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Kostnader för vatten och gemensam el är en dryg kostnad som betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Grillen på baksidan

Föreningen har en grill på baksidan som får nyttjas av de boende. Var noga med brandsäkerheten samt se till att städa ordentligt efter dig när du grillat.

Gården

För allas säkerhet och trivsel är det inte tillåtet att köra motorfordon på baksidan. Detta gäller även vid in/utflyttning. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut.

Hemförsäkring

För att ha ett ekonomiskt skydd om något skulle hända i ditt hem måste du ha hemförsäkring. Observera att som bostadsrättsinnehavare behöver du ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring. Ta kontakt med ditt försäkringsbolag om du har några frågor.

Du kanske inte tycker att det lönar sig att försäkra dina möbler och ägodelar med du bör tänka på följande; Som boende är du även ansvarig för skador på fastigheten som du är vållande till.

Skador kan uppkomma genom t.ex. läckage från disk- eller tvättmaskin, brinnande ljus, läckande akvarium, stopp i avloppssystemet som du varit vållande till m.m.

Om din lägenhet eller ditt förråd förstörs i en brand måste du ha hemförsäkring för att få ersättning. Bilförsäkring behövs för din bil om det händer något i garaget. Föreningens fastighetsförsäkring täcker endast kostnader för skador på själva huset.

Hemsida

Föreningens hemsida hittar du på www.brftattby.se. Gör det gärna till en vana att besöka sidan med jämna mellanrum. På hemsidan kan du även välja att prenumerera på ett nyhetsbrev som gör att du per automatik blir meddelad när en nyhet publiceras på sidan.

Hissarna

Vid fel på hissarna kontakta service enligt kontakuppgifter på separat telefonlista. Om hissen/hissarna står stilla, kontrollera först att det inte är en dåligt stängd hissdörr som gör att hissen inte fungerar. Om fel inträffar på kvällar och helger, avvakta gärna med felanmälan till kontorstid då jourutryckningar kostar förening och medlemmar stora summor. Detta gäller självklart inte om båda hissarna är ur funktion.

Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Plocka upp efter djuret.

Hushållsel

I Brf Tattby använder vi oss av s.k. "enhetsmätning". Det innebär att bostadsrättsföreningen har ett gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter. Föreningen betalar först samtliga elfakturor, och varje bostadsrätts-lägenhets faktiska förbrukningskostnader debiteras sedan respektive lägenhet. Vi som bor i föreningen behöver alltså inte hantera några elfakturor och den enskildes kostnader för elförbrukningen blir lägre än vad den annars skulle varit.

För att vara så kostnadseffektiva som möjligt debiteras förbrukningen via avgiftsavierna. Detta betyder en viss eftersläpning. Debitering sker enligt följande schema:

<i>Förbrukningsmånader</i>	<i>Debiteras tillsammans med avgift för</i>
September, oktober, november	Januari
December, januari, februari	April
Mars, april, maj	Juli
Juni, juli, augusti	Oktober

Föreningen har ett rörligt elpris baserat på s.k. månadspot från den nordiska elbörsen Nord Pool. Dessa elpriser kan variera kraftigt från månad till månad. Vi har kommit fram till att istället debitera ett fast pris per kWh. Detta pris kan naturligtvis också förändras, men inte på samma drastiska sätt som ovan. Detta är även kostnadseffektivt och förenklar administrationen.

Du som boende i bostadsrätt kommer att betala en fastställd summa per förbrukad kWh. I denna summa ingår alla skatter och avgifter (energiskatt,

elcertifikat, nätavgift, effektavgift, moms). Denna summa kan förändras beroende på elpriset. Om detta sker kommer du naturligtvis informeras om detta.

Du kan följa din förbrukning i realtid på den display som finns på elmätaren som sitter monterad innanför din ytterdörr. Det mätvärde du ser i displayen är ett ackumulerat värde, så om du vill ha reda på månadsförbrukningen måste du alltså notera aktuell mätarställning vid varje månadsskifte.

Hyreslokaler

I fastigheten finns ett stort antal hyreslokaler. Detta innefattar allt från mindre förråd till större lager-, kontors- och butikslokaler. Intäkterna från lokalhyresgästerna är viktiga för föreningens ekonomi. Kontakta styrelsen om du är intresserad av att hyra en lokal!

Kabel-TV

Fastigheten är ansluten till Tele2:s kabelnät. Tele2 sänder "Must Carry"-utbudet analogt till alla inkopplade hushåll utan kostnad. Dessa kan du se utan digitalbox, men för övriga kanaler behöver du en box. För mer information se www.tele2.se. Om din lägenhet har två antennuttag är det ena inaktivt och ej i drift. Möjlighet till kabel-tv via egen antenn finns även genom t.ex. Boxer (www.boxer.se) eller Canal Digital (www.canaldigital.se).

Kontaktuppgifter

Se till att styrelsen alltid har aktuella kontaktuppgifter för att kunna nå dig. Meddela telefonnummer etc. till styrelsen genom att ringa kontoret, lägga en lapp i brevlådan alternativt skicka ett meddelande via hemsidan.

Källarförråd

Förråden når du genom trapphuset vid port 4C. I källaren får du förvara personliga tillhörigheter endast i det egna förrådet. Gångarna ska av utrymnings- och säkerhetsskäl hållas fria och får inte belamras med saker. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källare. Vidare får brandfarliga föremål inte förvaras i förråden. Förråden är märkta med lägenhetsnummer.

Köksfläkt

Fläkt får ej kopplas till fastighetens frånluftventilation. Däremot får kolfilterfläkt installeras.

Lägenhetsnumrering

Det existerar ett antal olika numreringar när det gäller fastighetens lägenheter. Internt används oftast det nummer som finns angivet på varje dörr, samt på lägenhetsförråden. I övrigt finns också en numrering som används av vår ekonomiska förvaltare. Till sist har Lantmäteriet infört en egen lägenhetsnumrering som du kan behöva använda vid kontakt med myndigheter och andra instanser. En tabell med samliga lägenhetsnummer finns på föreningens hemsida, samt i entré 4B.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för sin lägenhets underhåll. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar och av bostadsrättslagen. Till lägenhet räknas bland annat dess golv, väggar och tak,

inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste du själv se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas. En särskild bostadsrättsförsäkring är ett nödvändigt skydd.

Löpande information

Håll utkik i brevlådan, i entréer samt på hemsidan för löpande information från styrelsen.

Matning av fåglar och andra vilda djur.

Matning av fåglar och andra vilda djur är inte tillåten inom fastigheten och dess tillhörande område då matrester lockar till sig herrelösa katter, råttor och andra skadedjur.

Nycklar & brickor

Om du tappat bort nycklar till husets gemensamma utrymmen, bricka till porten eller fjärrkontrollen till garaget anmäler du detta till styrelsen. Ny nyckel, bricka eller fjärrkontroll debiteras enligt gällande prislista som baseras på självkostnadspris. Varje lägenhetsinnehavare beslutar själv om den egna lägenhetens lås.

Parabolantenn/Utomhusantenn

Avser du att montera egen antenn för TV el. liknande måste hela installationen rymmas på din balkong. Inga utskjutande delar får förekomma. Det är alltså inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

Porttelefon

Det är bra om du så snart som möjligt anmäler ditt telefonnummer till styrelsen. Det behövs för att vi ska kunna ordna så att porttelefonen fungerar hem till dig. Om du väntar besök skall personen ifråga slå ditt telefonnummer på porttelefonen och sedan trycka på knappen ring. Din telefon kommer då att ringa, svara som vanligt och tryck därefter stjärna (*) på telefonen, så öppnas dörren för din besökare. Du kan ansluta din hemtelefon, eller max två mobiltelefoner per lägenhet.

Rökning

Alla gemensamma utrymmen i fastigheten såsom trapphus, hissar, gångar, förråd, källare, tvättstugan och garaget ska vara rökfria.

Skadedjur

Skadedjur är inte ovanligt. Mjölbaggar och pälsängar är det vanligaste. Du är skyldig att kontakta fastighetsskötaren eller styrelsen så fort du upptäcker skadedjur. Skadedjursbekämpare kommer då och bekämpar ohyran i din lägenhet. Kostnaden för detta täcks av föreningens försäkring.

Sopor & Avfall

Vi måste alla hjälpas åt att värna miljön. Sortera därför dina sopor, och se till att soppåsarna är väl förslutna. Hushållsavfall lämnas i ett soprum beläget på

nedersta plan, bredvid Saltsjöbadens Däck. Rummet är tydligt skyltat och tillgängligt dygnet runt. Du öppnar dörren med din blå passagebricka.

Grovsoprummet är beläget bredvid entré 4B (mitten av huset). I grovsoprummet får du inte slänga hushållsavfall, farligt avfall, el-avfall, bildäck, byggavfall och trädgårdsavfall. Du får endast slänga grovsopor som ryms i behållarna. Det är t.ex. inte tillåtet att ställa in skrymmande möbler som inte är nedmonterade. Är det fullt i behållarna – kontakta styrelsen. Alla passager loggas.

Återvinningsstation finns 30 sekunder bort bredvid Statoil. Där lämnas batterier, glas, papper, tidningar, plast och metall. Återvinnings-central finns nära i Östervik/Fisksätra. Där kan man lämna i stort sett alla typer av avfall.

Stadgar

Bostadsrättsföreningen har fastställda stadgar som styr hur verksamheten ska bedrivas. Alla medlemmar ska ha tillgång till dem. Vänd dig till styrelsen eller se hemsidan om du vill ha ett eget exemplar.

Styrelsen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen/ fastigheten och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna. Kontaktuppgifter till styrelsen finns på separat distribuerad telefonlista.

Störande grannar

I ett bostadshus är det viktigt att visa hänsyn till varandra så att det blir trivsamt för alla. Det är självklart att t.ex. inte spela hög musik på kvällar och nätter när grannarna behöver sova. Efter klockan 22.00 ska det vara lugnt i fastigheten. Även under dagtid är det viktigt att visa hänsyn till sina grannar.

Du har heller ingen rätt att störa dina grannar även om det bara är någon enstaka gång. Vi föreslår att du meddelar dina grannar i förväg om du ska ha en fest. Om man har blivit förvarnad, kan det vara lättare att acceptera en enstaka fest med musik, skratt och höga röster.

Vi vill att både du och dina grannar ska känna trygghet och trivsel hos oss. Vardagliga ljud, lättare buller och samtal hör naturligtvis till livet i ett bostadshus. Däremot måste vi som förening gripa in då någon stör sin granne orimligt mycket.

Om du blir störd så börja med att prata med personen i fråga. I många fall är man inte själv medveten om att man stör. Om du inte på egen hand kommer tillrätta med störningar från någon granne, ska du i första hand vända dig till styrelsen. Akuta, orimliga störningar kan anmälas till störnings-/trygghetsjouren med hjälp av de kontaktuppgifter du finner i utdelad telefonlista. Använd dock detta som ett sista alternativ.

Säkerhet

- Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- Släpp inte in någon okänd person i fastigheten.
- Lämna inte källardörrar olåsta.
- Kontrollera att spisen är avstängd när du lämnar lägenheten samt täck inte över radiatorer.

- Din lägenhet måste enligt lag vara utrustad med brandvarnare.
- Meddela grannarna eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.

Trapphus & loftgångar

Ett snyggt trapphus är trivsamt för gäster och alla som bor i huset. Låt oss hjälpas åt att hålla det rent och snyggt både i trapphuset, loftgångarna och i bostadsområdet. Centrumbutikernas kundvagnar får på inga villkor förvaras på loftgångarna.

Av brandsäkerhetsskäl är det inte tillåtet att förvara någonting på loftgångar, i trapphus och entréer. Det kan även försvåra för t.ex. ambulanstransporter eller om annan snabb utryckning måste ske. Det är föreningen som står ansvarig om framkomligheten inte tillses.

Tvättstugan

Tvättstugorna är till för alla i huset och får användas alla dagar mellan klockan 07.00 och 22.00. För att kunna tvätta måste du boka tid på särskild bokningstavla - använd bokningslåset som tillhör din lägenhet.

OBS! En av maskinerna är en jourtvättmaskin. Denna maskin ingår inte i bokningen utan kan alltid användas av övriga medlemmar om den är ledig.

Passa tiden! Kommer du inte i tid har andra hyresgäster/boende rätt att ta din tid efter 30 minuter.

Följ tvättinstruktionerna på maskinerna. Anmäl till fastighetsskötaren om någon maskin är trasig. Bruka aldrig våld på maskinerna.

När du har tvättat klart ska du städa maskiner och tvättstugan. Nästa hyresgäst/boende ska inte behöva städa efter dig innan de börjar tvätta.

- torka av maskinerna både in- och utvändigt
- tvätta golvet i tvättstuga och i torkskåp
- kasta tomma tvätt- och sköljpaket, tillplattade
- gör rent filtret i torktummlaren så att allt damm försvinner

Ta bort ditt bokningslås från tavlan när du är klar och sätt det på parkering till nästa gång du skall tvätta. Förlorad bokningscylinder anmäls till fastighets-skötaren.

Uppvärmning & radiatorer

Fastigheten värms upp med hjälp av direktverkande el. Du kan själv justera temperaturen in din lägenhet genom att ändra termostaten på varje individuell radiator. Tänk dock på att elproduktion är både kostsamt och dåligt för miljön.

Radiatorerna tillhör inte lägenheten utan ägs av föreningen. Du kan därför inte ta bort, byta ut eller flytta dessa utan att först konsultera styrelsen. Om du vill felanmäla en radiator kontaktar du styrelsen.

Utelåst?

Har du låst dig ute eller tappat nyckeln/brickan får du kontakta en låssmed. Du måste legitimera dig och styrka din behörighet till lägenheten. Avgiften för låsöppningen betalar du själv. Om du tappat bort din bricka till porten eller fjärrkontrollen till garaget anmäler du detta till styrelsen. Ny bricka eller fjärrkontroll debiteras enligt gällande prislista som baseras på självkostnadspris.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att föreslå namn till förtroendeposter inför varje årsstämma. Valberedningen är en mycket viktig funktion i föreningen. De ska informera sig om kandidaternas kompetens och engagemang. Vill du själv göra en insats i föreningen eller föreslå någon du tycker har rätt kompetens? Då ska du ta kontakt med någon i valberedningen. Information om vilka som ingår i valberedningen finns på utdelad telefonlista.

Viktiga telefonnummer

En separat lista med viktiga telefonnummer distribueras löpande till samtliga boende. Denna telefonlista finner du även på anslagstavlorna i våra tre entréer samt på hemsidan.

Årsredovisning

Föreningens årsredovisning är klar till stämman och distribueras då till alla boende. I årsredovisningen redovisas föreningens ekonomi och viktigare händelser i föreningen. Den innehåller också upplysningar om styrelsens planer och aktuella projekt för föreningen. Samtliga årsredovisningar publiceras också på hemsidan.

**Med hopp om att alla ska trivas i huset hälsar
Styrelsen i BRF Tattby 4:1**